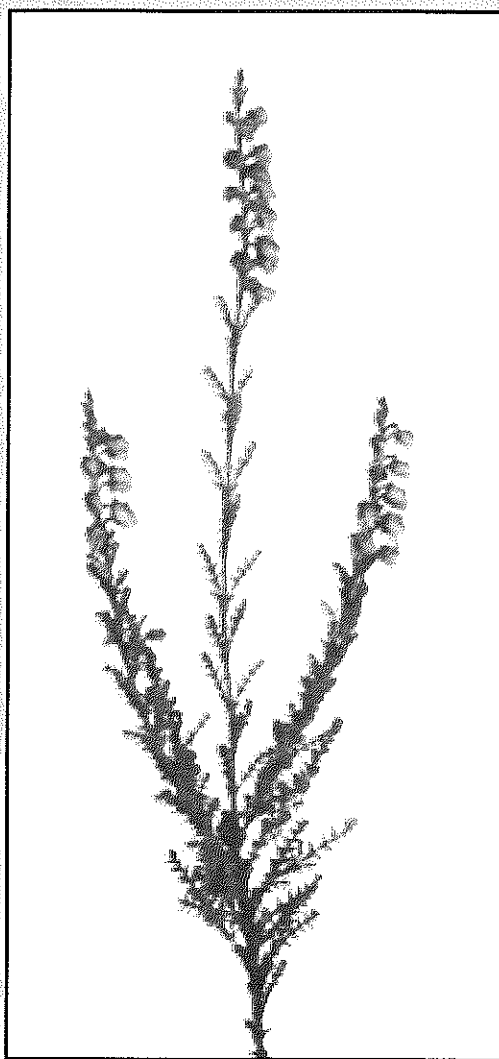


Bostadsrättsföreningen Ljungen i Bjärred

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ljungen i Bjärred
716406-7360
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i alla verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-10-10. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-07-28 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Jim Tullgren	Ordförande	2020
Åse Linder	Ledamot	2020
Annelie Hultberg	Ledamot	2021
Peter Nordberg	Ledamot	2021
Bengt Rönnertz	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Johan Olausson	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Birgitta Delin	Föreningsvald revisor	2020
Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Birgitta Svensson	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
Anna Öland	Sammanställande	2020
Alice Mårtensson		2020

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 garageplatser samt 146 parkeringsplatser, varav 29 stycken avser gästparkeringar, med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

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

Fastighetsinformation

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.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV & Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Örestads Bevakning	Jour
Firesafe Protection i Sverige & Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticlimex	Skadedjursbekämpning
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Ventilationsförbättringar i Malmö	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 871 315 kr och planerat underhåll för 918 606 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 2017-03-04 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 1 748 000 kr för 2019, detta motsvarar 144 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2019 avsätts det 294 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 24 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens verksamhetsberättelse

Sedan förra årsmötet har föreningen fått en ny vicevärd eftersom den förra har flyttat från regionen. Styrelsen har arbetat med att orientera sig kring byte av tappvatten och andra frågor rörande underhåll av fastigheterna. Styrelsen har skrivit ett avtal med Bredablick Fastighetspartner att ta fram ett upphandlingsunderlag för tappvattenbyte samt att leda detta projekt. Det betyder att rören med varmt och kallt vatten in till lägenheterna ska bytas. Det finns en ny och högre säkerhetsklassning när det gäller vatten inomhus som kallas *säkert vatten*. Det är denna nya norm föreningen strävar att leva upp till för att husen ska ha en modern och acceptabel standard. Detta kräver även försäkringsbolagen eftersom det numera är branschpraxis. Även presumtiva köpare av lägenheter är intresserade av ett gott fastighetsunderhåll. Stammarna med avloppsvatten anses vara i bra skick och behöver i nuläget inte åtgärdas.

Dräneringsarbetet har fortsatt med byte av jord och nyplantering.

För att vara säkra på att dessa kommande renoveringar verkligen är befogade har styrelsen beställt ett utlåtande av en utomstående konsult för ett utlåtande omkring de tänkta renoveringarna. Denna konsult bekräftade att tappvattenbyte (inkommande vattenledningar) var nödvändigt men att avloppen ännu håller bra. De bekräftade även att ny dränering på det sätt det utförs är nödvändigt. Fastighetsfrågorna är det som upptar mest tid av styrelsen.

Det gemensamma

Vi bor och är medlemmar i en förening som vi alla är delägare i. Därför kan man inte agera lika fritt som om man bor i en friliggande villa där det är glest mellan husen. I en förening med lägenheter bor vi tämligen tätt och då måste vi alla visa hänsyn för att öka trivselen.

- Var aktsam med det gemensamma såsom tvättstugor, gym, entréer o.s.v. så blir slitaget mindre.
- Inkräkta inte på de gemensamma utrymmena så det orsakar obehag för övriga medlemmar.
- Förvara aldrig något i trappuppgången, detta är enligt lag förbjudet.
- Betala avgifter till föreningen i tid. Det är annars dina grannar som får ligga ut med de pengar du inte betalar till föreningen.
- Om problem uppstår kontakta alltid Bredablick.
- För inte oväsen efter 23.00.
- Se till att cigarettök inte besvärar dina grannar.
- Gör rent tvättstuga efter dig. Om föreningen måste öka städning av tvättstugor ökar också våra gemensamma utgifter.

Om vi alla hjälps åt att hålla ordning slipper vi utgifter för extra reparationer och underhåll, utgifter som måste belasta lägenheternas årsavgifter.

Framtiden

Kompletterande lån kommer att tas för att finansiera kommande renoveringar. Detta anses inte vara ett problem eftersom föreningen har god ekonomi och en låg belåningsgrad.

Taken måste förses med nytt takpapp. Detta projekt måste planeras under 2020 för att genomföras 2021.

Passersystemet med taggar till dörrarna och porttelefoner är ålderdomligt och det är svårt att få tag i reservdelar. Det kommer att behöva bytas/kompletteras de närmaste åren.

Verksamhetsberättelse för 2019 års trivselträffar

Sammanlagt har 11 träffar hållits under året med varierande program. Vid träffarna har mellan 18-34 boende, företrädesvis pensionärer deltagit.

Exempel på program:

- Vad gör vi vid ett strömavbrott på 2 dygn
- Besök av ordförande och den nye förvaltare där frågorna var många liksom livliga diskussioner.
- Utflykt till Höganäs museum. Vid detta tillfälle var bostadsrättsföreningen på västra sidan av Västanvägen inbjudna. För att undvika missförstånd stod dessa medlemmar för sina egna kostnader.
- Grillfesten som slut på våren 2019 liksom julfesten i december uppskattades.

Inger Norrman, Ingrid Christiansen och Ewa Larsson Nordberg har ansvarat för verksamheten.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 174 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 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 förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	8 681	9 012	8 506	8 500
Resultat efter finansiella poster	28	265	1 032	1 163
Förändring av underhållsfond	-652	127	-129	-336
Resultat efter fondförändringar	680	138	1 161	1 499
Soliditet %	26	25	24	22
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	676	666	666	666
Driftskostnad, kr / kvm	386	387	333	337
Ränta, kr / kvm	35	41	45	56
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	24	24	27	21
Lån, kr / kvm	2 190	2 219	2 275	2 334
Snittränta (%)	1,60	1,83	1,96	2,41

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	942 700	4 675 508	3 686 643	265 495
Disposition enligt föreningsstämma			265 495	-265 495
Avsättning till underhållsfond		294 000	-294 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-946 236	946 236	
Årets resultat				27 534
Vid årets slut	942 700	4 023 272	4 604 374	27 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 952 138
Årets resultat före fondförändring	27 534
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-294 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	946 236
Summa över/underskott	4 631 908

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **4 631 908**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 616 948	8 494 441
Övriga rörelseintäkter	3	64 101	517 607
Summa rörelseintäkter		8 681 049	9 012 048
		8 681 049	9 012 048
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-871 315	-1 668 734
Planerat underhåll	5	-918 606	-161 485
Driftskostnader	6	-4 695 061	-4 704 196
Övriga kostnader	7	-458 086	-536 096
Personalkostnader	8	-182 570	-163 063
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 102 941	-1 020 559
Summa rörelsekostnader		-8 228 579	-8 254 133
Rörelseresultat		452 470	757 915
Finansiella poster			
Ränteintäkter		333	352
Räntekostnader		-425 269	-492 772
Summa finansiella poster		-424 936	-492 420
Resultat efter finansiella poster		27 534	265 495
Resultat före skatt		27 534	265 495
Årets resultat		27 534	265 495

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	33 680 141	34 616 158
Pågående arbete	11	1 956 339	925 000
Inventarier, maskiner och installationer	12	833 639	923 611
		<u>36 470 119</u>	<u>36 464 769</u>
Summa anläggningstillgångar		36 470 119	36 464 769
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 753	7 718
Övriga fordringar		531	5 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	235 423	691 444
		<u>237 707</u>	<u>705 044</u>
Kassa och bank	14	884 856	1 091 311
Summa omsättningstillgångar		1 122 563	1 796 355
SUMMA TILLGÅNGAR		37 592 682	38 261 124

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		942 700	942 700
Underhållsfond		4 023 272	4 675 508
		<u>4 965 972</u>	<u>5 618 208</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 604 374	3 686 643
Årets resultat		27 534	265 495
		<u>4 631 908</u>	<u>3 952 138</u>
Summa eget kapital		9 597 880	9 570 346
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	16 580 796	26 283 874
		<u>16 580 796</u>	<u>26 283 874</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	10 048 081	688 764
Leverantörsskulder		410 959	884 216
Skatteskulder		32 822	18 268
Övriga skulder		-	251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	922 144	815 405
		<u>11 414 006</u>	<u>2 406 904</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 592 682	38 261 124

h

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	452 470	757 915
Avskrivningar	1 102 941	1 020 559
	1 555 411	1 778 474
Erhållen ränta	333	352
Erlagd ränta	-425 269	-492 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 130 475	1 286 054
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	467 337	-469 654
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-352 215	-197 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 245 597	618 573
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 952	-1 706 566
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 031 339	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 108 291	-1 706 566
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 599 024	
Amortering av låneskulder	-2 942 785	-688 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-343 761	-688 764
Årets kassaflöde	-206 455	-1 776 757
Likvida medel vid årets början	1 091 311	2 868 068
Likvida medel vid årets slut	884 856	1 091 311

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningsstillgångar 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 BFNR 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 inköspriset 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	10-100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	7 986 100	7 867 919
Årsavgifter lokaler	365 820	360 420
Hyror p-platser/garage	248 522	253 790
Övriga objekt	16 506	12 312
Summa	8 616 948	8 494 441

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	3 150	2 350
Överlåtelseavgifter	16 257	12 500
Övriga intäkter	34 970	34 490
Försäkringsersättningar	9 724	468 267
Summa	64 101	517 607

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 637	45 959
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 384	60 289
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	58 694	80 492
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 257	53 737
VA & sanitet, installationer	52 228	63 596
Värme, installationer	51 462	79 050
Ventilation, installationer	18 875	21 889
El, installationer	11 029	34 713
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	11 534
Övriga installationer	1 069	80 405
Markytor	-	75 982
P-platser/garage	-	7 506
Vattenskador	648 680	1 053 581
Summa	871 315	1 668 734

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	68 750
Övrigt, gemensamma utrymmen	92 944	-
VA & sanitet, installationer	118 807	-
Värme, installationer	17 078	-
Huskropp, fasader	96 150	92 735
Huskropp, övrigt	74 677	-
Markytor	518 950	-
Summa	918 606	161 485

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	246 046	224 796
Teknisk förvaltning	1 367 914	1 462 791
Besiktningkostnader	-	1 113
Bevakningskostnader	8 678	8 161
Snöröjning	77 500	30 625
Serviceavtal	82 152	57 015
Förbrukningsinventarier	17 939	-
Förbrukningsmaterial	62 379	53 686
Övriga utgifter för köpta tjänster	35 719	19 296
El	1 397 554	1 512 766
Vatten och avlopp	623 402	568 863
Avfallshantering	181 425	177 580
Försäkringar	117 572	104 975
Systematiskt brandskyddsarbete	48 900	54 634
Kabel-TV	-	213 948
Bredband	427 881	213 948
Summa	4 695 061	4 704 196

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	69 416	67 921
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	65 004	116 074
Tele och post	16 847	13 703
Förvaltningskostnader	229 087	231 767
Revision	17 550	19 375
Jurist- och advokatkostnader	5 940	1 478
Bankkostnader	2 882	3 638
IT-tjänster	17 526	26 139
Övriga externa tjänster	9 253	38 438
Serviceavgifter till branschorganisationer	16 175	16 175
Övriga externa kostnader	8 406	1 388
Summa	458 086	536 096

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	112 851	113 750
Föreningsvald revisor	22 500	7 500
Övriga arvoden	3 000	3 000
Summa	138 351	124 250
Sociala avgifter	44 219	38 813
Summa	182 570	163 063

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 001 849	996 968
Markanläggningar	7 356	7 357
Inventarier, maskiner och installationer	93 736	16 234
Summa	1 102 941	1 020 559

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	47 929 504	46 419 103
-Mark	447 000	447 000
-Markanläggningar	73 563	73 563
	48 450 067	46 939 666
Årets anskaffningar		
-Byggnader	73 188	1 510 401
	73 188	1 510 401
Utgående anskaffningsvärden	48 523 255	48 450 067
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-13 817 357	-12 820 389
-Markanläggningar	-16 552	-9 195
	-13 833 909	-12 829 584
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 001 849	-996 968
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 356	-7 357
	-1 009 205	-1 004 325
Utgående avskrivningar	-14 843 114	-13 833 909
Redovisat värde	35 636 480	35 541 158
Varav		
Byggnader	33 183 486	34 112 147
Mark	447 000	447 000
Markanläggningar	49 655	57 011
Pågående nyanläggningar	1 956 339	925 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	129 000 000	109 000 000
Lokaler	4 225 000	2 692 000
Totalt taxeringsvärde	133 225 000	111 692 000
Varav byggnader	96 347 000	78 389 000

Not 11 Pågående arbete

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	925 000	1 510 401
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 031 339	-585 401
Redovisat värde vid årets slut	1 956 339	925 000

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	943 903	162 337
	943 903	162 337
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	123 764	781 566
Statligt bidrag för laddstolpar	-120 000	-
	3 764	781 566
Utgående anskaffningsvärden	947 667	943 903
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 292	-4 058
	-20 292	-4 058
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-93 736	-16 234
	-93 736	-16 234
Utgående avskrivningar	-114 028	-20 292
Redovisat värde	833 639	923 611

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	235 423	691 444
Summa	235 423	691 444

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 330	-
Transaktionskonto Handelsbanken	883 526	1 091 311
Summa	884 856	1 091 311

Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 048 081	688 764
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 580 796	2 755 056
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	23 528 818
Summa	26 628 877	26 972 638

Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	26 628 877	26 972 638
Summa	26 628 877	26 972 638

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,57 %	2020-04-30	9 819 321	-	-	9 819 321
Stadshypotek	1,54 %	2023-06-01	5 506 620	-	-228 760	5 277 860
Stadshypotek	1,54 %	2022-01-30	8 932 672	-	-	8 932 672
Stadshypotek		Löst	2 714 025	-	-2 714 025	-
SEB	1,48 %	2024-03-28	-	2 599 024	-	2 599 024
Summa			26 972 638	2 599 024	-2 942 785	26 628 877

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 843	87 744
Upplupna räntekostnader	36 123	36 417
Förutbetalda intäkter	504 306	455 121
Upplupna revisionsarvoden	18 300	19 000
Upplupna driftskostnader	267 572	217 123
Summa	922 144	815 405

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 19 Ställda säkerheter


Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	34 376 000	34 376 000
Fastighetsinteckningar	34 376 000	34 376 000
Summa ställda säkerheter	34 376 000	34 376 000


Underskrifter

Bjärred, 2020-05-24


Jim Tullgren
Styrelseordförande


Ase Linder


Annelie Hultberg


Peter Nordberg


Bengt Rönnertz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-09
Herlander Revision AB


Liselotte Herlander
Auktoriserad revisor


Birgitta Delin
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljungen i Bjärred, org.nr. 716406-7360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungen i Bjärred 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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljungen i Bjärred för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 försummelse 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning 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 överträdelse 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 9/6 2020

Liselotte Herriander
Auktoriserad revisor

Birgitta Delin
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättsinnehavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisor regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.