

Bostadsrättsföreningen Ljungen i Bjärred

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ljungen i Bjärred
716406-7360
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ljungen i Bjärred, 716406-7360, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 all 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jim Tullgren	Ordförande	2022
Åse Linder	Ledamot	2022
Annelie Hultberg	Ledamot	2021
Bengt Rönnertz	Ledamot	2021
Fredrik Hermansson	Ledamot	2022
Peter Nordberg	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Johan Olausson	Suppleant	2021
Tomas Pålsson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Birgitta Delin	Föreningsvald revisor
Liselotte Herrlander	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Anna Öland	Sammanställande
Alice Mårtensson	

Firmateckning

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

h

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 140 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 & uthyrningsrum á 89 kvm
12 stycken	3 rum och kök á 79 kvm
57 stycken	3 rum och kök & uthyrningsrum á 100 kvm

Total tomtarea:	40064 kvm
Total bostadsarea:	11 822 kvm
Total lokalarea:	336 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-09-16.

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

Samhall	Trädgårdsskötsel
Telia	Kabel-TV & bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Örestads Bevakning	Jour
Stena Recycling	Avfallshantering
Sustend, Bredablick Förvaltning from 210101	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Ventilationsförbättringar i Malmö	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 799 603 kr och planerat underhåll för 138 791 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. Styrelsen har efter avslutat räkenskapsår fått upprättat en ny underhållsplan av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 1 783 000 kr för 2020, detta motsvarar 147 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 tas ut från underhållsfonden. För 2020 avsätts det 300 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 25 kr per kvm.

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

För att minimera risken för smittspridning av Covid-19 valde styrelsen att senarelägga ordinarie föreningsstämma som hölls den 15 oktober 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 175 medlemmar.
13 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 har beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 % från och med den 1 januari 2021.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	8 778	8 681	9 012	8 506
Resultat efter finansiella poster	1 002	28	265	1 032
Förändring av underhållsfond	161	-652	127	-129
Resultat efter fondförändringar	841	680	138	1 161
Soliditet %	24	26	25	24
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	686	676	666	666
Driftskostnad, kr / kvm	390	386	387	333
Ränta, kr / kvm	34	35	41	45
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	25	24	24	27
Lån, kr / kvm	2 659	2 190	2 219	2 275
Snittränta (%)	1,26	1,60	1,83	1,96

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.

h

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	4 023 272	4 604 374	27 534
Disposition enligt föreningsstämma			27 534	-27 534
Avsättning till underhållsfond		300 000	-300 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-138 791	138 791	
Årets resultat				1 002 426
Vid årets slut	942 700	4 184 481	4 470 699	1 002 426

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 631 908
Årets resultat före fondförändring	1 002 426
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-300 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	138 791
Summa över/underskott	5 473 125

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

5 473 125

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 740 532	8 616 948
Övriga rörelseintäkter	3	37 129	64 101
Summa rörelseintäkter		8 777 661	8 681 049
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-799 603	-871 315
Planerat underhåll	5	-138 791	-918 606
Driftskostnader	6	-4 746 287	-4 695 061
Övriga kostnader	7	-385 579	-458 086
Personalkostnader	8	-177 838	-182 570
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 118 928	-1 102 941
Summa rörelsekostnader		-7 367 026	-8 228 579
Rörelseresultat		1 410 635	452 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter		650	333
Räntekostnader		-408 859	-425 269
Summa finansiella poster		-408 209	-424 936
Resultat efter finansiella poster		1 002 426	27 534
Resultat före skatt		1 002 426	27 534
Årets resultat		1 002 426	27 534

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	32 668 497	33 680 141
Pågående arbete	11	3 976 353	1 956 339
Inventarier, maskiner och installationer	12	1 029 910	833 639
		<u>37 674 760</u>	<u>36 470 119</u>
Summa anläggningstillgångar		37 674 760	36 470 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		325	1 753
Övriga fordringar		531	531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	249 452	235 423
		<u>250 308</u>	<u>237 707</u>
Kassa och bank	14	6 392 981	884 856
Summa omsättningstillgångar		6 643 289	1 122 563
SUMMA TILLGÅNGAR		44 318 049	37 592 682

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		942 700	942 700
Underhållsfond		4 184 482	4 023 272
		<u>5 127 182</u>	<u>4 965 972</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 470 698	4 604 374
Årets resultat		1 002 426	27 534
		<u>5 473 124</u>	<u>4 631 908</u>
Summa eget kapital		<u>10 600 306</u>	<u>9 597 880</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	31 896 357	16 580 796
		<u>31 896 357</u>	<u>16 580 796</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	428 760	10 048 081
Leverantörsskulder		296 656	410 959
Skatteskulder		34 721	32 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 061 249	922 144
		<u>1 821 386</u>	<u>11 414 006</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 318 049</u>	<u>37 592 682</u>

h

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 410 635	452 470
Avskrivningar	1 118 928	1 102 941
	2 529 563	1 555 411
Erhållen ränta	650	333
Erlagd ränta	-408 859	-425 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 121 354	1 130 475
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 602	467 337
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-580 408	-352 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 528 344	1 245 597
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	303 555	-76 952
Ökning/minskning av pågående arbete	-2 020 014	-1 031 339
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 716 459	-1 108 291
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 000 000	2 599 024
Amortering av låneskulder	-303 760	-2 942 785
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 696 240	-343 761
Årets kassaflöde	5 508 125	-206 455
Likvida medel vid årets början	884 856	1 091 311
Likvida medel vid årets slut	6 392 981	884 856

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

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

h

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	10-100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-15 år

h

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	8 106 010	7 986 100
Årsavgifter lokaler	371 316	365 820
Hyror p-platser/garage	245 277	248 522
Övriga objekt	17 929	16 506
Summa	8 740 532	8 616 948

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	8 150	3 150
Överlåtelseavgifter	10 647	16 257
Övriga intäkter	18 332	34 970
Försäkringsersättningar	-	9 724
Summa	37 129	64 101

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 445	13 637
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 438	3 384
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 805	58 694
Övrigt, gemensamma utrymmen	35 924	12 257
VA & sanitet, installationer	173 418	52 228
Värme, installationer	72 763	51 462
Ventilation, installationer	56 364	18 875
El, installationer	138 251	11 029
Tele/TV/porttelefon, installationer	15 426	-
Övriga installationer	14 922	1 069
Huskropp	7 154	-
Markytor	17 518	-
Vattenskador	179 451	648 680
Övrigt	42 724	-
Summa	799 603	871 315

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	92 944
VA & sanitet, installationer	-	118 807
Värme, installationer	-	17 078
El, installationer	27 013	-
Övriga installationer	4 153	-
Huskropp, fasader	-	96 150
Huskropp, övrigt	-	74 677
Markytor	107 625	518 950
Summa	138 791	918 606

↳

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	253 742	246 046
Teknisk förvaltning	1 595 123	1 367 914
Besiktningkostnader	107 994	-
Bevakningskostnader	14 452	8 678
Snöröjning	36 875	77 500
Serviceavtal	94 159	82 152
Förbrukningsinventarier	-	17 939
Förbrukningsmaterial	24 323	62 379
Övriga utgifter för köpta tjänster	32 988	35 719
EI	1 115 719	1 397 554
Vatten och avlopp	679 348	623 402
Avfallshantering	171 815	181 425
Försäkringar	131 681	117 572
Systematiskt brandskyddsarbete	50 188	48 900
Bredband	436 580	427 881
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 300	-
Summa	4 746 287	4 695 061

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	70 987	69 416
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 246	65 004
Kontorsmaterial och trycksaker	1 201	-
Tele och post	17 395	16 847
Förvaltningskostnader	210 560	229 087
Revision	19 450	17 550
Jurist- och advokatkostnader	6 502	5 940
Bankkostnader	2 708	2 882
IT-tjänster	8 066	17 526
Övriga externa tjänster	22 175	9 253
Serviceavgifter till branschorganisationer	16 375	16 175
Övriga externa kostnader	2 915	8 406
Summa	385 579	458 086

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	118 249	112 851
Föreningsvald revisor	15 000	22 500
Övriga arvoden	3 000	3 000
Summa	136 249	138 351
Sociala avgifter	41 589	44 219
Summa	177 838	182 570

h

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 004 288	1 001 849
Markanläggningar	7 356	7 356
Inventarier, maskiner och installationer	107 284	93 736
Summa	1 118 928	1 102 941

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	48 002 692	47 929 504
-Mark	447 000	447 000
-Markanläggningar	73 563	73 563
	<u>48 523 255</u>	<u>48 450 067</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	73 188
	<u>-</u>	<u>73 188</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	48 523 255	48 523 255
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-14 819 206	-13 817 357
-Markanläggningar	-23 908	-16 552
	<u>-14 843 114</u>	<u>-13 833 909</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 004 288	-1 001 849
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 356	-7 356
	<u>-1 011 644</u>	<u>-1 009 205</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-15 854 758	-14 843 114
Redovisat värde	32 668 497	33 680 141
<i>Varav</i>		
Byggnader	32 179 198	33 183 486
Mark	447 000	447 000
Markanläggningar	42 299	49 655
Taxeringsvärden		
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	4 225 000	4 225 000
Totalt taxeringsvärde	133 225 000	133 225 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>96 347 000</i>	<i>96 347 000</i>

h

Not 11 Pågående arbete

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 956 339	925 000
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 020 014	1 031 339
Redovisat värde vid årets slut	3 976 353	1 956 339

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	947 667	943 903
	947 667	943 903
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	303 555	123 764
Statligt bidrag för laddstolpar	-	-120 000
	303 555	3 764
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 1 251 222	 947 667
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-114 028	-20 292
	-114 028	-20 292
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-107 284	-93 736
	-107 284	-93 736
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -221 312	 -114 028
 Redovisat värde	 1 029 910	 833 639

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	249 452	235 423
Summa	249 452	235 423

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 199	1 330
Transaktionskonto Handelsbanken	6 391 782	883 526
Summa	6 392 981	884 856

↳

Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	428 760	10 048 081
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 396 357	16 580 796
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 500 000	-
Summa	32 325 117	26 628 877

Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	32 325 117	26 628 877
Summa	32 325 117	26 628 877

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	2025-04-30	9 819 321	-	75 000	9 744 321
Stadshypotek	1,54 %	2023-06-01	5 277 860	-	228 760	5 049 100
Stadshypotek	1,54 %	2022-01-30	8 932 672	-	-	8 932 672
SEB	1,48 %	2024-03-28	2 599 024	-	-	2 599 024
SBAB	0,99 %	2026-11-16	-	6 000 000	-	6 000 000
Summa			26 628 877	6 000 000	303 760	32 325 117

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	96 256	95 843
Upplupna räntekostnader	42 272	36 123
Förutbetalda intäkter	569 472	504 306
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 300
Upplupna driftskostnader	334 248	267 572
Summa	1 061 248	922 144

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.

h

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

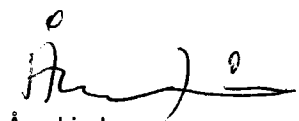
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	34 376 000	34 376 000
Summa ställda säkerheter	34 376 000	34 376 000

Underskrifter

Lomma, 2021-07-28



Jim Tullgren
Styrelseordförande



Åse Linder



Annelie Hultberg



Fredrik Hermansson



Bengt Rönnertz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30
Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander
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 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

h

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Malmö den ^{no, 4} 2021



Liselotte Herrlander
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 bostadsrättshavare 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 revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

