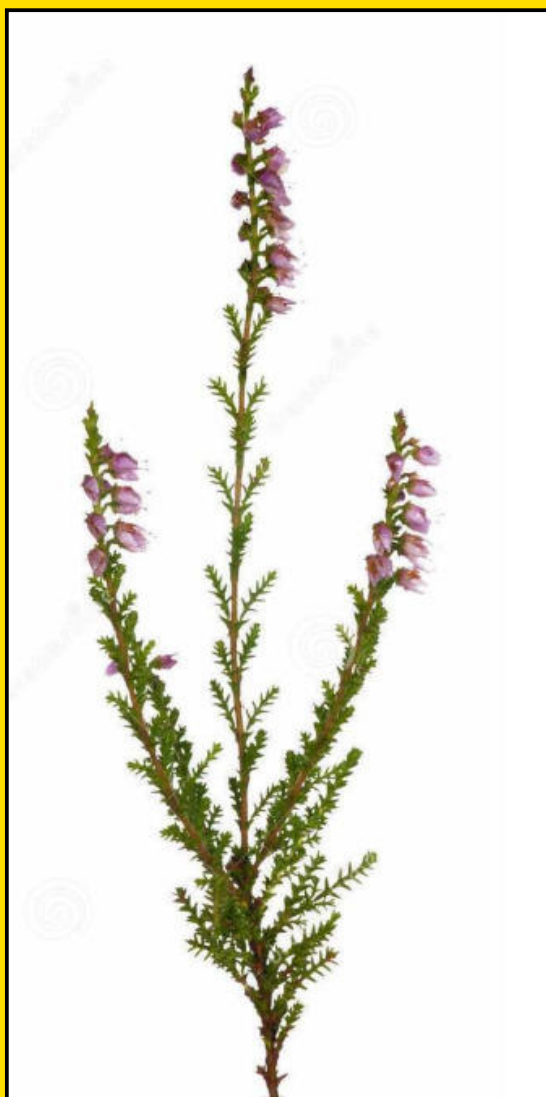


Bostadsrättsföreningen Ljungen i Bjärred

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ljungen i Bjärred
716406-7360
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021.

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	2023
Susanne Renard	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Johan Olausson	Suppleant	2023
Tomas Pålsson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Birgitta Delin	Medlemsrevisor
Ernst & Young AB	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.

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 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

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.

Väsentliga avtal

Samhall	Trädgårdsskötsel
Telia	Kabel-TV & bredband
E.on	Elavtal avseende volym
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
VFB i Malmö	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 237 748 kr och planerat underhåll för 284 442 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 2 149 000 kr för 2021, detta motsvarar 177 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 2021 avsätts det 406 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 33 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2021, samt extra föreningsstämma den 7 december 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Under 2021 har vi upphandlat och slutfört byte av tappvattenrör till föreningens samtliga lägenheter, detta skedde inom den utsatta budgeten för projektet. En beklaglig läcka skedde vid inkoppling som belastade en medlem. I övrigt har arbetet löpt utan hinder och byggtiden har hållits. Ytterligare två hus har dränerats med byte av matjord och nyplantering (OBS, i och med nyplantering är det inte tillåtet att ändra, ta bort eller kompletteringsplantera i rabatterna). Byggprojekt kräver alltid mer arbete för styrelsen och därför får andra projekt anstå tills tiden finns att ta hand om dem. Men, om fler ledamöter fanns i styrelsen kunde fler projekt startas och mer bevakas.

Framtiden

Vi måste byta takpappen till samtliga hus och vi undersöker möjligheten att förse dessa med solceller som ska producera el till föreningens gemensamma ytor såsom trappuppgångar, varmvatten, utebelysning och tvättstugor. Detta är bra med tanke på den ökade kostnaden för el, detta genomförs för att hålla avgiftshöjningarna även framöver på en rimlig nivå. Kostnaden för material till renoveringar och alla byggtjänster stiger rejält. Likaså kommer kostnaden för föreningens banklån att öka. Sammanfattningsvis kommer alla kostnader för bostäder att öka. Detta gäller inte bara vår förening utan alla bostäder blir dyrare att äga, hyra, värma och underhålla.

Delaktighet

En bostadsrättsförening bygger på delaktighet.

Vi behöver ytterligare ett par engagerade och kloka medlemmar att dela bördan av att sitta i styrelsen. Du måste inte vara kunnig på fastigheter men du måste kunna ta ansvar för hela föreningen. Den som sitter i föreningen ska tillvarata hela föreningens intressen, inte bara den egna trappuppgångens intressen. Med färre i styrelsen kan inte alla viktiga ärenden och projekt bevakas och drivas framåt. Tänk också på att ju mer vi hjälps åt att städa efter oss i tvättstugor och gym ju färre städtimmar måste köpas in. Ju bättre vi källsorterar och låter bli att fylla kärlden med kartonger som kunde plattas ut ju billigare blir tömningsavgiften.

Sköter vi föreningen väl blir det billigare för alla medlemmar i slutändan.

Under hösten har grannsamverkan åter haft möte. Deltagare från Lomma kommun i form av polis o säkerhetspersonal har varit delaktiga. Även representanter från Habo Ljung i Lomma har presenterat sitt arbete kring grannsamverkan. Inbrottstrenden gick nedåt under hösten 2021. En av anledningarna tros ha varit att så många har arbetat och varit hemma i sina bostäder i större utsträckning under pandemin.

Grannsamverkan i Brf Ljungen får fortlöpande information kring händelser i vårt område som kan vara av vikt. Först under början av mars 2022 fick vi information om två stycken fullbordade inbrott i bottenplan på Lobovägen 2 och 4.

Det är ännu inte känt vem som ligger bakom. Representanterna från grannsamverkan ser på alternativ att sprida väsentlig information till medlemmar för att kunna uppmärksamma o förebygga nya inbrott. Appen Coyard är ett alternativ som förslagsvis kan användas.

Styrelsen i Brf Ljungen i Bjärred

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 173 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 168 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 2,5 % från och med den 1 januari 2022.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	9 076	8 778	8 681	9 012
Resultat efter finansiella poster	125	1 002	28	265
Förändring av underhållsfond	122	161	-652	127
Resultat efter fondförändringar	3	841	680	138
Soliditet %	22	24	26	25
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	696	686	676	666
Driftskostnad, kr / kvm	420	390	386	387
Ränta, kr / kvm	39	34	35	41
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	33	25	24	24
Lån, kr / kvm	3 033	2 659	2 190	2 219
Snittränta (%)	1,28	1,26	1,60	1,83

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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	942 700	4 184 482	4 470 699	1 002 426
Disposition enligt föreningsstämma			1 002 426	-1 002 426
Avsättning till underhållsfond		406 000	-406 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-284 442	284 442	
Årets resultat				125 242
Vid årets slut	942 700	4 306 040	5 351 567	125 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 473 125
Årets resultat före fondförändring	125 242
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-406 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	284 442
Summa över/underskott	5 476 809

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **5 476 809**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 867 478	8 740 532
Övriga rörelseintäkter	3	208 263	37 129
Summa rörelseintäkter		9 075 741	8 777 661
		9 075 741	8 777 661
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 237 748	-799 603
Planerat underhåll	5	-284 442	-138 791
Driftskostnader	6	-5 100 669	-4 746 287
Övriga kostnader	7	-547 251	-385 579
Personalkostnader	8	-179 855	-177 838
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 129 689	-1 118 928
Summa rörelsekostnader		-8 479 654	-7 367 026
Rörelseresultat		596 087	1 410 635
Finansiella poster			
Ränteintäkter		403	650
Räntekostnader		-471 248	-408 859
Summa finansiella poster		-470 845	-408 209
Resultat efter finansiella poster		125 242	1 002 426
Resultat före skatt		125 242	1 002 426
Årets resultat		125 242	1 002 426

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	31 656 853	32 668 497
Inventarier, maskiner och installationer	11	966 865	1 029 910
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	15 089 415	3 976 353
		<u>47 713 133</u>	<u>37 674 760</u>
Summa anläggningstillgångar		47 713 133	37 674 760
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 056	325
Övriga fordringar		36 540	531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	268 258	249 452
		<u>311 854</u>	<u>250 308</u>
Kassa och bank	13	1 267 264	6 392 981
Summa omsättningstillgångar		1 579 118	6 643 289
SUMMA TILLGÅNGAR		49 292 251	44 318 049

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		942 700	942 700
Underhållsfond		4 306 040	4 184 482
		<u>5 248 740</u>	<u>5 127 182</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 351 567	4 470 698
Årets resultat		125 242	1 002 426
		<u>5 476 809</u>	<u>5 473 124</u>
Summa eget kapital		<u>10 725 549</u>	<u>10 600 306</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	27 409 925	31 896 357
		<u>27 409 925</u>	<u>31 896 357</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 461 432	428 760
Leverantörsskulder		418 918	296 656
Skatteskulder		21 521	34 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 254 906	1 061 249
		<u>11 156 777</u>	<u>1 821 386</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 292 251</u>	<u>44 318 049</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	596 087	1 410 635
Avskrivningar	1 129 689	1 118 928
	1 725 776	2 529 563
Erhållen ränta	403	650
Erlagd ränta	-471 248	-408 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 254 931	2 121 354
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-61 546	-12 602
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	302 720	-580 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 496 105	1 528 344
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 000	303 555
Ökning/minskning av pågående arbete	-11 113 062	-2 020 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 168 062	-1 716 459
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 000 000	6 000 000
Amortering av låneskulder	-453 760	-303 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 546 240	5 696 240
Årets kassaflöde	-5 125 717	5 508 125
Likvida medel vid årets början	6 392 981	884 856
Likvida medel vid årets slut	1 267 264	6 392 981

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	8 224 244	8 106 010
Årsavgifter lokaler	376 884	371 316
Hyror p-platser/garage	250 526	245 277
Övriga objekt	15 824	17 929
Summa	8 867 478	8 740 532

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Debiterade tillval	11 700	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	8 150
Överlåtelseavgifter	14 280	10 647
Övriga intäkter	40 501	18 332
Försäkringsersättningar	141 782	-
Summa	208 263	37 129

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 856	10 445
Armaturer, gemensamma utrymmen	28 155	10 438
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 884	24 805
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 657	35 924
VA & sanitet, installationer	48 512	173 418
Värme, installationer	310 876	72 763
Ventilation, installationer	219 472	56 364
El, installationer	13 683	138 251
Tele/TV/porttelefon, installationer	50 913	15 426
Övriga installationer	12 062	14 922
Huskropp	17 267	7 154
Markytor	17 982	17 518
Vattenskador	351 031	179 451
Brandskador	132 398	-
Övrigt	-	42 724
Summa	1 237 748	799 603

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 140	-
El, installationer	-	27 013
Övriga installationer	-	4 153
Huskropp, tak	13 314	-
Markytor	262 988	107 625
Summa	284 442	138 791

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	258 182	253 742
Teknisk förvaltning	1 547 914	1 595 123
Besiktningkostnader	18 431	107 994
Bevakningskostnader	-	14 452
Snöröjning	94 325	36 875
Serviceavtal	90 325	94 159
Förbrukningsmaterial	52 133	24 323
Övriga utgifter för köpta tjänster	32 469	32 988
El	1 494 800	1 115 719
Vatten och avlopp	696 250	679 348
Avfallshantering	196 677	171 815
Försäkringar	151 433	131 681
Systematiskt brandskyddsarbete	39 771	50 188
Bredband	426 371	436 580
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 587	1 300
Summa	5 100 669	4 746 287

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	72 032	70 987
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 409	7 246
Resekostnader	5 830	-
Kontorsmaterial och trycksaker	10 428	1 201
Tele och post	16 210	17 395
Förvaltningskostnader	217 438	210 560
Revision	20 000	19 450
Jurist- och advokatkostnader	23 877	6 502
Bankkostnader	7 981	2 708
Stämpelskatt	60 035	-
IT-tjänster	12 960	8 066
Övriga externa tjänster	65 688	22 175
Serviceavgifter till branschorganisationer	16 375	16 375
Övriga externa kostnader	1 988	2 915
Summa	547 251	385 579

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	119 000	118 249
Föreningsvald revisor	15 000	15 000
Valberedning	3 000	3 000
Utbildning	3 713	-
Summa	140 713	136 249
Sociala avgifter	39 142	41 589
Summa	179 855	177 838

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 004 287	1 004 288
Markanläggningar	7 357	7 356
Inventarier, maskiner och installationer	118 045	107 284
Summa	1 129 689	1 118 928

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	48 002 692	48 002 692
-Mark	447 000	447 000
-Markanläggningar	73 563	73 563
-Pågående nyanläggningar	3 976 353	1 956 339
	52 499 608	50 479 594
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	11 113 062	2 020 014
	11 113 062	2 020 014
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	63 612 670	52 499 608
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 823 494	-14 819 206
-Markanläggningar	-31 264	-23 908
	-15 854 758	-14 843 114
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 004 287	-1 004 288
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 357	-7 356
	-1 011 644	-1 011 644
<i>Utgående avskrivningar</i>	-16 866 402	-15 854 758
Redovisat värde	46 746 268	36 644 850
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 174 911	32 179 198
Mark	447 000	447 000
Markanläggningar	34 942	42 299
Pågående nyanläggningar	15 089 415	3 976 353
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>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 251 222	947 667
	1 251 222	947 667
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	55 000	303 555
	55 000	303 555
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 306 222	1 251 222
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-221 312	-114 028
	-221 312	-114 028
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-118 045	-107 284
	-118 045	-107 284
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-339 357	-221 312
 Redovisat värde	966 865	1 029 910

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	268 258	249 452
Summa	268 258	249 452

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	-	1 199
Transaktionskonto Handelsbanken	1 267 264	6 391 782
Summa	1 267 264	6 392 981

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 461 432	428 760
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 409 925	26 396 357
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 500 000
Summa	36 871 357	32 325 117

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	36 871 357	32 325 117
Summa	36 871 357	32 325 117

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	2025-04-30	9 744 321	-	100 000	9 644 321
Stadshypotek	1,54 %	2023-06-01	5 049 100	-	228 760	4 820 340
Stadshypotek	1,54 %	2022-01-30	8 932 672	-	-	8 932 672
SBAB	0,99 %	2026-07-17	-	5 000 000	25 000	4 975 000
SEB	1,48 %	2024-03-28	2 599 024	-	-	2 599 024
SBAB	0,99 %	2026-11-16	6 000 000	-	100 000	5 900 000
Summa			32 325 117	5 000 000	453 760	36 871 357

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	97 249	96 256
Upplupna räntekostnader	53 097	42 272
Förutbetalda intäkter	742 991	569 472
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Upplupna driftskostnader	341 569	334 249
Summa	1 254 906	1 061 249

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 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 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	37 359 000	34 376 000
Summa ställda säkerheter	37 359 000	34 376 000

Underskrifter

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

Jim Tullgren
Styrelseordförande

Åse Linder

Annelie Hultberg







Susanne Renard

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Birgitta Delin
Medlemsrevisor

Registrerade händelser

Apr 13 2022 06:31PM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2022 06:36PM	Jim Tullgren granskade dokumentet:
Apr 13 2022 07:18PM	 JIM TULLGREN signerade dokumentet
Apr 13 2022 06:37PM	Åse Linder granskade dokumentet:
Apr 13 2022 06:38PM	 Åse Gunilla Linder signerade dokumentet
Apr 13 2022 06:34PM	Annelie Hultberg granskade dokumentet:
Apr 13 2022 06:34PM	 Eva Annelie Hultberg signerade dokumentet
Apr 13 2022 06:39PM	Susanne Renard granskade dokumentet:
Apr 13 2022 06:40PM	 Susanne Madeleine Renard signerade dokumentet
Apr 13 2022 07:37PM	Birgitta Delin granskade dokumentet:
Apr 13 2022 07:39PM	 Ingrid Birgitta Delin signerade dokumentet
Apr 13 2022 07:48PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 13 2022 07:59PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 13 2022 07:59PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6256f9631b823 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 2021.

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 31-12-2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan auktoriserad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30/4 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

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.

Revisorns ansvar

Våra 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, 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 revisionsred 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. Risker 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ljungen i Bjärred för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att

ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Birgitta Delin
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse Ljungen i Bjärred

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 13 2022 07:59PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6256F48B0DEF3
APR 13 2022 07:59PM

Registrerade händelser

Apr 13 2022 06:05PM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2022 06:19PM	Birgitta Delin granskade dokumentet:
Apr 13 2022 06:20PM	 Ingrid Birgitta Delin signerade dokumentet
Apr 13 2022 07:59PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 13 2022 07:59PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 13 2022 07:59PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6256f48b0def3 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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

