



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungen i Bjärred

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-10-10.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma Bjärred 11:4	1975	Lomma
Lomma Bjärred 11:6	1975	Lomma

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam, via Oberoende försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har 148 bostadsrätter om totalt 11 822 kvm och 1 bostadsrättslokal om 336 kvm. Byggnadernas totalyta är 12906 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Annelie Hultberg	Ordförande
Åse Linder	Styrelseledamot
Jim Tullgren	Styrelseledamot
Susanne Renard	Styrelseledamot
Sofia Ljung	Styrelseledamot
Mia Larson	Styrelseledamot
Tomas Pålsson	Suppleant
Johan Olausson	Suppleant

### Valberedning

Anna Öland  
Birgitta Svensson

## Firmateckning

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

## Revisorer

Birgitta Delin Internrevisor  
Erik Mauritzson Extern revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

2021 ● Byte och nydragning av samtliga tappvattenrör.

2018-2024 ● Dränering av två huskroppar per år, nyplantering i samband med det arbetet.

## Planerade underhåll

2024 ● Byte av passersystem.  
Uppgradering av laddstolpar för elbilar.

2023-2024 ● Byte av takpapp och krönplåt på samtliga huskroppar.  
Installation av solcellspaneler på 18 tak.

## Avtal med leverantörer

Försäkring	Folksam
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	SBC
Elavtal avseende volym	E.ON
Sophantering	Sysav och RagnSells
Serviceavtal tvättutrustning	Bengtssons Tvättmaskinservice
Parkeringsbevakning	Aimo Park

## Övrig verksamhetsinformation

Året som gått har varit intensivt för Brf Ljungen. Två hus har fått ny dränering, alla tak på samtliga huskroppar har fått ny tjärpapp i enlighet med underhållsplanen och en solcellsanläggning har, i enlighet med stämmobeslut, installerats. Solcellerna ska producera el till föreningens 31 varmvattenberedare, fyra tvättstugor, all utebelysning, trapphusens belysning och värme m.m. Vi räknar med att föreningens elkostnader med denna investering ska sjunka betydligt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och belåningsgraden är låg. I dagsläget ligger belåningsgraden under 5000 kr/kvm boyta, vilket av alla finansiella institut och banker räknas som väldigt bra. Vi räknar med att kunna öka amorteringarna framöver, när solcellsanläggningens elproduktion ger lägre energikostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7% och 2023-07-01 med 5%.

## Förändringar i avtal

Föreningen bytte 230101 till ny förvaltare, SBC, samt sa upp avtalet med Samhall om trädgårdsskötsel. SBC tillhandahåller nu både ekonomisk och teknisk förvaltning, såväl som fastighetskötsel och skötsel av grönytor och planteringar.

## Övriga uppgifter

Bytet av förvaltare har inneburit en väsentlig ökad arbetsbörda för styrelsens ledamöter, då vi inte på bestämda tider har någon teknisk förvaltare på plats. Förhoppningsvis kommer de nya rutiner det inneburit med ny förvaltare att framöver bli bättre inarbetade och därmed mildra arbetsbördan något. Vi har en fastighetskötare på plats 12 tim/vecka, som dels arbetar med de arbetsuppgifter vi kommit överens om i avtalet med SBC, dels tar hand om de Felanmälningar ni lämnar in.

Föreningen firar nästa år 50-års jubileum då bostadsrättsföreningen ursprungligen bildades 1975-10-10. De sista byggnaderna färdigställdes 1976, vilket anger värdeåret på byggnaderna.

Brf Ljungen:

Föreningen upplåter 148 lägenheter och en lokal med bostadsrätt, 30 garageplatser samt 140 parkeringsplatser med hyresrätt, varav 29 parkeringsplatser avser besöksparkering.

Lägenhetsfördelning:

39 st 2 rum och pentry á 50 kvm

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: 11 882 kvm

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut var 178 stycken. Tillkommande medlemmar är 16 och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 084 332	9 271 214	9 075 741	8 778 000
Resultat efter fin. poster	1 759 935	78 403	125 242	1 002 000
Soliditet (%)	18	21	22	24
Yttre fond	4 392 648	3 972 648	4 306 040	4 184 482
Taxeringsvärde	153 569 000	153 569 000	133 225 000	133 225 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	815	713	696	686
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 750	3 307	3 106	2 723
Skuldsättning per kvm totalyta	4 369	3 042	2 857	2 723
Sparande per kvm totalyta	266	175	127	186
Elkostnad per kvm totalyta, kr	102	136	116	94
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	50	54	57
Energikostnad per kvm totalyta	156	186	170	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	1,37	1,28	1,26
Räntekänslighet (%)	5,83	4	4	4

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	942 700	-	-	942 700
Fond, yttre underhåll	4 306 040	-333 392	420 000	4 392 648
Balanserat resultat	5 476 809	411 975	-420 000	5 468 604
Årets resultat	78 403	-78 403	1 759 935	1 759 935
<b>Eget kapital</b>	<b>10 803 952</b>	<b>0</b>	<b>1 759 935</b>	<b>12 563 887</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 888 603
Årets resultat	1 759 935
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 000
<b>Totalt</b>	<b>7 228 539</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	77 765
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>7 306 304</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 084 332	9 129 664
Övriga rörelseintäkter	3	434 410	141 550
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 518 742</b>	<b>9 271 214</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 767 186	-6 690 626
Övriga externa kostnader	9	-587 271	-485 789
Personalkostnader	10	-131 246	-177 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 323 724	-1 302 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 809 427</b>	<b>-8 656 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 709 315</b>	<b>614 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 473	2 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-963 853	-538 799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-949 380</b>	<b>-536 411</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 759 935</b>	<b>78 403</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 759 935</b>	<b>78 403</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	40 297 860	41 484 168
Markanläggningar	13	20 230	27 586
Maskiner och inventarier	14	773 775	844 695
Pågående projekt	15	24 647 326	5 747 180
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 739 191</b>	<b>48 103 629</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>65 739 191</b>	<b>48 103 629</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		55 440	0
Övriga fordringar	16	4 750 559	5 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	287 207	289 795
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 093 206</b>	<b>295 381</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	2 536 531
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2 536 531</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 093 206</b>	<b>2 831 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 832 397</b>	<b>50 935 541</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		942 700	942 700
Fond för yttre underhåll		4 392 648	4 306 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 335 348</b>	<b>5 248 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 468 604	5 476 809
Årets resultat		1 759 935	78 403
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 228 539</b>	<b>5 555 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 563 887</b>	<b>10 803 952</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	39 106 693	39 255 097
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 106 693</b>	<b>39 255 097</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 280 585	0
Leverantörsskulder		567 809	402 462
Skatteskulder		15 013	4 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 298 410	469 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 161 817</b>	<b>876 493</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 832 397</b>	<b>50 935 541</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	2 536 531	1 267 264
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 759 935</b>	<b>78 403</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 323 724	1 302 405
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>3 083 659</b>	<b>1 380 808</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 098	16 472
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 004 740	-818 852
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>4 036 301</b>	<b>578 428</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-18 959 286	-1 692 901
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-18 959 286</b>	<b>-1 692 901</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	17 132 181	2 383 740
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>17 132 181</b>	<b>2 383 740</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 209 196</b>	<b>1 269 267</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 745 727</b>	<b>2 536 531</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ljungen i Bjärred har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 - 10 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 265 098	8 433 024
Årsavgifter lokaler	423 674	386 304
Hysesintäkter garage	102 925	0
Hysesintäkter p-plats	152 055	296 157
Hysesintäkter förråd	19 845	43 873
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-71 360
Hyses-/avgiftsbortfall förråd	-120	0
Övriga hyresintäkter ej placerbara	100	0
Elintäkter laddstolpe moms	54 882	3 256
Hysesintäkter gym	22 084	13 550
Gemensamhetslokal	350	4 200
Påminnelseavgift	1 740	0
Dröjsmålsränta	762	0
Pantsättningsavgift	11 025	11 032
Överlåtelseavgift	22 111	9 628
Andrahandsuthyrning	1 927	0
Vidarefakturerade kostnader	4 138	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 745	0
Öres- och kronutjämning	-9	0
<b>Summa</b>	<b>10 084 332</b>	<b>9 129 664</b>

I årsavgifterna ingår varmvatten, tv och bredband.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 919
Elstöd	434 410	0
Övriga intäkter	0	25 499
Försäkringsersättning	0	113 132
<b>Summa</b>	<b>434 410</b>	<b>141 550</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	675 799	1 491 080
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 574	48 202
Fastighetsskötsel gård enl avtal	507 250	65 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	51 798	0
Larm och bevakning	8 036	0
Städning enligt avtal	338 046	14 613
Städning utöver avtal	3 239	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 500
Brandskydd	45 561	20 726
Myndighetstillsyn	0	10 385
Gårdkostnader	25 588	0
Gemensamma utrymmen	18 889	26 997
Sophantering	5 683	0
Garage/parkering	2 000	0
Snöröjning/sandning	32 296	31 875
Serviceavtal	32 340	98 498
Mattvätt/Hyrmattor	9 957	0
Förbrukningsmaterial	31 110	45 850
<b>Summa</b>	<b>1 794 165</b>	<b>1 858 975</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	81 767	10 189
Bostadsrättslägenheter	24 237	0
Tvättstuga	30 135	20 966
Trapphus/port/entr	1 831	75 611
Dörrar och lås/porttele	109 819	0
Bastu/pool	1 950	0
Övriga gemensamma utrymmen	8 903	15 447
VVS	143 666	42 788
Värmeanläggning/undercentral	69 190	300 283
Ventilation	6 713	6 799
Elinstallationer	78 064	22 889
Tele/TV/bredband/porttelefon	15 703	18 820
Tak	15 625	0
Balkonger/altaner	15 595	12 756
Mark/gård/utemiljö	32 160	49 972
Garage/parkering	4 298	0
Vattenskada	14 887	51 028
Skador/klotter/skadegörelse	44 693	16 806
<b>Summa</b>	<b>699 236</b>	<b>644 355</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	3 203
Tvättstuga	27 229	0
Entr/trapphus	23 750	27 225
VVS	1	15 249
Värmeanläggning	0	183 135
Ventilation	5 731	0
Elinstallationer	0	15 843
Tak	7 366	39 082
Fasader	0	108 305
Mark/gård/utemiljö	13 688	271 494
Garage/parkering	0	80 856
<b>Summa</b>	<b>77 765</b>	<b>744 391</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 319 460	1 751 730
Vatten	699 562	644 975
Sophämtning/renhållning	221 975	172 034
Grovsopor	4 655	328
<b>Summa</b>	<b>2 245 652</b>	<b>2 569 066</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	186 338	162 033
Kabel-TV	96 172	126 503
Bredband	396 997	324 801
Fastighetsskatt	270 862	260 502
<b>Summa</b>	<b>950 369</b>	<b>873 839</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 607	3 063
Tele- och datakommunikation	12 256	21 872
Juridiska åtgärder	84 126	24 413
Inkassokostnader	6 353	96
Förvaltningskostnader	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	23 000	21 000
Styrelseomkostnader	6 360	0
Fritids och trivselkostnader	4 084	0
Föreningskostnader	65 373	94 221
Förvaltningsarvode enl avtal	143 834	178 558
Överlåtelsekostnad	34 372	0
Pantsättningskostnad	18 121	0
Övriga förvaltningsarvoden	63 946	0
Korttidsinventarier	7 897	24 819
Administration	43 504	90 774
Konsultkostnader	69 438	7 500
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	16 375
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	2 919
<b>Summa</b>	<b>587 271</b>	<b>485 789</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	91 869	120 750
Revisionsarvode arvoderad	15 000	15 000
Övriga arvoden	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	24 377	38 830
<b>Summa</b>	<b>131 246</b>	<b>177 580</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	961 955	538 799
Dröjsmålsränta	1 898	0
<b>Summa</b>	<b>963 853</b>	<b>538 799</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	59 484 828	48 449 692
Årets inköp	0	11 035 136
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59 484 828</b>	<b>59 484 828</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 000 660	-16 827 781
Årets avskrivning	-1 186 308	-1 172 879
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 186 968</b>	<b>-18 000 660</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 297 860</b>	<b>41 484 168</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>447 000</i>	<i>447 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	111 080 000	111 080 000
Taxeringsvärde mark	42 489 000	42 489 000
<b>Summa</b>	<b>153 569 000</b>	<b>153 569 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	73 563	73 563
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>73 563</b>	<b>73 563</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-45 977	-38 621
Årets avskrivning	-7 356	-7 356
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-53 333</b>	<b>-45 977</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>20 230</b>	<b>27 586</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 306 222	1 306 222
Inköp	59 140	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 365 362</b>	<b>1 306 222</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-461 527	-339 357
Avskrivningar	-130 060	-122 170
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-591 587</b>	<b>-461 527</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>773 775</b>	<b>844 695</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	6 197 180	6 197 180
Anskaffningar under året	18 581 278	364 776
Färdigställt under året	-17 278 129	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 031 092</b>	<b>6 197 180</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	870	545
Momsavräkning	3 962	5 041
Transaktionskonto	3 681 572	0
Borgo räntekonto	1 064 155	0
<b>Summa</b>	<b>4 750 559</b>	<b>5 586</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	2 924	289 795
Förutbet försäkr premier	203 108	0
Förutbet kabel-TV	20 925	0
Förutbet bredband	60 250	0
<b>Summa</b>	<b>287 207</b>	<b>289 795</b>

<b>NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SBAB	2026-11-16	0,99 %	5 700 000	5 800 000
SBAB	2026-07-17	0,99 %	4 775 000	4 875 000
SBAB	2028-02-03	1,65 %	8 757 672	8 857 672
SBAB	2028-08-15	3,15 %	2 937 500	2 987 500
Handelsbanken				4 591 580
SEB	2024-03-28	1,48 %	2 599 024	2 599 024
Handelsbanken	2025-04-30	1,45 %	9 444 321	9 544 321
Handelsbanken	2026-06-01	3,99 %	4 477 200	
Handelsbanken	2024-06-26	4,54 %	871 620	
Handelsbanken	2024-06-26	4,54 %	6 217 754	
Handelsbanken	2024-08-29	4,55 %	7 107 187	
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,60 %	3 500 000	
<b>Summa</b>			<b>56 387 278</b>	<b>39 255 097</b>
Varav kortfristig del			17 280 585	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 249 758 kr.

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

<b>NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	9 668	278 214
Uppl kostn el	135 935	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	21 000
Uppl kostn räntor	141 002	69 531
Uppl kostn vatten	60 204	0
Uppl kostn löner	0	60 376
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	18 970
Förutbet hyror/avgifter	914 601	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	21 285
Beräkn arvode bokslut	15 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 298 410</b>	<b>469 376</b>

<b>NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	57 008 000	40 159 000

## **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Nya tak försedda med solcellsanläggning. Nytt digitalt passersystem till alla portar, miljöhus, tvättstugor, cykelförråd, gym m.m. Dränering av hus 2 och 13, de två sista husen som ska få ny dränering. De gamla växterna, som varit en bidragande orsak till att dräneringen förstörts, tas bort och till hösten planteras nya, bättre anpassade rabatter runt dessa hus. Installation av nya laddstolpar. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 24-01-01 med 8 %.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lomma

---

Annelie Hultberg  
Ordförande

---

Jim Tullgren  
Styrelseledamot

---

Mia Larson  
Styrelseledamot

---

Sofia Ljung  
Styrelseledamot

---

Susanne Renard  
Styrelseledamot

---

Åse Linder  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Birgitta Delin  
Internrevisor

---

Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2024 08:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.03.2024 15:45

DOCUMENT ID:

rkn58\_dCp

ENVELOPE ID:

S15cl\_\_Ap-rkn58\_dCp

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungen i Bjärred, 716406-7360 - Årsredovisning 2023.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JIM TULLGREN	Signed	20.03.2024 15:54	eID	
	Authenticated	20.03.2024 15:52	Low	
2. Eva Annelie Hultberg	Signed	20.03.2024 16:14	eID	
	Authenticated	20.03.2024 16:14	Low	
3. Susanne Madeleine Renard	Signed	20.03.2024 16:19	eID	
	Authenticated	20.03.2024 16:19	Low	
4. SOFIA LJUNG	Signed	20.03.2024 18:10	eID	
	Authenticated	20.03.2024 16:49	Low	
5. Åse Gunilla Linder	Signed	20.03.2024 18:34	eID	
	Authenticated	20.03.2024 18:24	Low	
6. MIA LARSON	Signed	20.03.2024 19:16	eID	
	Authenticated	20.03.2024 19:05	Low	
7. Ingrid Birgitta Delin	Signed	20.03.2024 19:48	eID	
	Authenticated	20.03.2024 19:33	Low	
8. ERIK MAURITZSON	Signed	21.03.2024 08:07	eID	
	Authenticated	20.03.2024 20:26	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## 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 2023.

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 31-12-2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ljungen i Bjärred för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett btryggande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Birgitta Delin  
Medlemsrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2024 12:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.03.2024 15:45

DOCUMENT ID:

Hkj9LuORa

ENVELOPE ID:

rklq98duAa-Hkj9LuORa

DOCUMENT NAME:

23 Brf Ljungen i Bjärred - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	21.03.2024 08:06	eID	
	Authenticated	21.03.2024 08:04	Low	
2. Ingrid Birgitta Delin	Signed	21.03.2024 12:36	eID	
	Authenticated	21.03.2024 08:22	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed