

Årsredovisning 2022

BRF LJUNGBYHUS 7

769610-3774



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LJUNGBYHUS 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till året 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas dispositionsrätt.

GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Föreningen registrerades 2004-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-26 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsdata

Föreningens fastighet har förvärvats 2004. Beteckningen av fastigheten är Brf Ljungbyhus7 och den har sitt säte i Malmö.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Ljungbyhus 7 på adressen Tessins väg 19 i Malmö. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 73 bostadsrätter om totalt 6 849 kvm och 2 lokaler om sammanlagt 390 kvm.

Föreningens 74 lägenheter fördelar sig enligt följande:

4 st 1 r o k
13 st 2 r o k
15 st 3 r o k
16 st 4 r o k
26 st 5 r o k

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Frans Otto Linander	Ordförande
Ann-Marie Elisabeth Stjernström	Ledamot
Mirko Kallweit	Ledamot
Mats Ryderheim	Ledamot
Viveca Söderberg	Ledamot
Jakob Aurelius	Suppleant
Pia Dahl	Suppleant

VALBEREDNING

Stig Stjernström, Wail Rabi och Björn Hansson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelseledamöter, två i förening.

REVISORER

Björn Hansson	Internrevisor	
Erik Mauritzson	Extern revisor	Ernst & Young AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 var föreningens artonde hela verksamhetsår.

Pandemin har äntligen släppt greppet om samhället och gett medlemmar möjligheter till att återigen umgås med varandra. Styrelsen har för första gång anordnat en trädgårdsfest med grillning och boule-spel, vilket var mycket uppskattad.

Tyvärr har Ryssland börjat föra krig i Ukraina. Som en följd av detta har de ekonomiska förutsättningarna försämrats, med ökande energi-, ränte- och övriga allmänna kostnader. Styrelsen har följt utvecklingen regelbundet och bedömer att föreningen fortfarande har bra ekonomiska förutsättningar, med en rimlig avgiftsnivå samt en bra likviditet som stödjer finansieringen av eventuella oförutsedda utgifter.

Under 2022 har arbetet med förnyelsen av huset fortsatt, dock i lite förändrad takt som en reaktion på det allmänna ekonomiska läget.

För att vidare modernisera och öka attraktiviteten av föreningen, gav årsstämman 2022 styrelsen i uppdrag att installera två elbilsaddplatser på östra sidan av fastigheten. Detta arbete är nu genomfört och föreningen har numera två egna fullgoda laddplatser som kan användas individuellt av medlemmarna. Detta ger föreningen möjlighet att testa funktionaliteten och utöka antalet platser framöver om behovet uppstår.

Vidare har styrelsen hämtat in anbud för lagning och ommålning av balkongernas utsida. Med hänsyn till den osäkra ekonomiska omvärldssituationen samt att denna åtgärd till viss del bedöms vara av kosmetiskt karaktär har styrelsen valt att avvakta med den planerade renoveringen tills vidare.

Styrelsen har dessutom vidare undersökt möjligheten till att inrätta både gym och övernattningslägenhet. Förslaget kommer att presenteras stämman för beslut.

Dessutom har det under 2022 genomförts följande underhållsåtgärder:

- Arbete har påbörjats i trädgården med syfte att ersätta växter, vilka inte tagit sig ordentligt. Arbetet fortsätter under våren 2023.
- Under året har vi fogat om och reparerat muren ovanför garageinfarterna och därmed tätat vattenintrång.
- Avloppet från miljöhuset har bytts ut och rensats från rotinfiltration som orsakade stopp.
- Samtliga dagvattenbrunnar och ledningar har kontrollerats.

EKONOMI

Årets resultat blev en vinst med 612.231 kr innan avsättning till fond för yttre underhåll har reglerats.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2%. För 2023 har det beslutats att höja avgiften med 5% f r o m 1 april.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen är ett levande dokument som styrelsen kontinuerligt reviderar och beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras. I enlighet med §54 i föreningens stadgar skall samtliga underhålls- och reparationskostnader överstigande 2 miljoner kr beslutas av stämman.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garage invändigt	2021	Renovering och målning
Värmeväxlare	2021	Byte av komplett värmecentral
Belysning garage	2020	Ny LED belysning i garagen
Trapppräcken	2020	Byte av trapppräcken
Tätning av garage	2019/20	Reparation av skador samt nytt tätskikt och dränering
Värmeavläsning	2019	Byte av värmefördelningsmätare
Tvättstugorna	2019	2 nya tvättmaskiner till tvättstugorna
Källardörrar	2019	Motorer till källardörrar
Tak	2019	Omläggning av papptak
Passersystem	2018	Modernisering av inpasseringssystem samt byte av porttelefoner
Tvättstugorna	2018	Byte till elektroniskt bokningssystem samt byte av en tvättmaskin
Entré	2018	Renovering av entrédörrar
Fasad	2013	Omfogad
Balkonger	2012	Besiktning
Tvättstugorna	2011	Totalrenoverade med nya maskiner 2006-2007
Tak	2011	Delvis utbytt
El	2010	Nya armaturer i garagen & byggnaden
Hissar bytta	2010	Nya
Vattenstammar	1999	Utbytta
Fönster	1999	Utbytta
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2024	Plattor och sidor
Avloppssystem	2026	Stammar

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 180	5 432	5 398	5 325
Resultat efter fin. poster, tkr	464	-257	-461	-6 594
Soliditet, %	62	62	62	67
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	46	46	58
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	104	77	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	19	24	22
Yttre fond tkr	389	-	-	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	573	560	554	548
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 906	5 972	6 037	6 103
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	65	52	53	47
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	0,68	0,95	0,91
Belåningsgrad, %	39	39	39	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	60 644 654	-	-	60 644 654
Upplåtelseavgifter	7 898 473	-	-	7 898 473
Fond, yttre underhåll	0	-	389 370	389 370
Balanserat resultat	-817 651	-257 143	-389 370	-1 464 163
Årets resultat	-257 143	257 143	463 680	463 680
Eget kapital	67 468 334	0	463 680	67 932 013

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 464 163
Årets resultat	463 680
Totalt	-1 000 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarnas minimiregler.	428 757
Att från yttre fond i anspråk ta	-204 810
Balanseras i ny räkning	-1 224 431
	-1 000 484

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 179 962	5 430 264
Rörelseintäkter		18 503	1 667
Summa rörelseintäkter		5 198 465	5 431 931
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 081 409	-4 079 737
Övriga externa kostnader	8	-173 802	-234 102
Personalkostnader	9	-304 999	-292 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-717 651	-717 651
Summa rörelsekostnader		-4 277 860	-5 323 630
RÖRELSERESULTAT		920 605	108 301
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 532	11 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-482 458	-376 883
Summa finansiella poster		-456 926	-365 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		463 680	-257 143
ÅRETS RESULTAT		463 680	-257 143

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	103 345 591	104 063 242
Summa materiella anläggningstillgångar		103 345 591	104 063 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 345 591	104 063 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 884	51 835
Övriga fordringar	12	1 761 220	959 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	149 647	150 071
Summa kortfristiga fordringar		1 933 751	1 161 096
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 237 907	3 807 967
Summa kassa och bank		4 237 907	3 807 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 171 659	4 969 063
SUMMA TILLGÅNGAR		109 517 250	109 032 305

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 543 127	68 543 127
Fond för yttre underhåll		389 370	0
Summa bundet eget kapital		68 932 497	68 543 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 464 163	-817 651
Årets resultat		463 680	-257 143
Summa fritt eget kapital		-1 000 484	-1 074 793
SUMMA EGET KAPITAL		67 932 013	67 468 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	26 750 000	40 900 000
Summa långfristiga skulder		26 750 000	40 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 700 000	0
Leverantörsskulder		240 654	145 237
Skatteskulder		0	-116 120
Övriga kortfristiga skulder		44 553	102 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	850 030	532 301
Summa kortfristiga skulder		14 835 237	663 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 517 250	109 032 305

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 307 688	4 711 665
Resultat efter finansiella poster	463 680	-257 143
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	717 651	717 651
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 181 331	460 508
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-199 945	-158 740
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	471 265	-255 746
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 452 651	46 023
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-450 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 000	-450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 002 651	-403 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 310 339	4 307 688

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	100 år
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Klientmedelskontona är placerade som kortfristiga fordringar i Balansräkningen men hanteras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	44 508	35 322
Hysesintäkter, lokaler	190 262	196 269
Hysesintäkter, p-platser	536 113	468 329
Årsavgifter, bostäder	3 910 524	3 833 501
Övriga intäkter	517 058	898 510
Summa	5 198 465	5 431 931

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	80 236	19 533
Fastighetsskötsel	99 829	120 554
Snöskottning	43 734	36 282
Städning	105 146	112 478
Trädgårdsarbete	303 021	314 446
Övrigt	0	2 938
Summa	631 966	606 230

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	938	10 961
Dörrar och lås/porttele	58 296	0
El	1 170	0
Fasader	16 563	30 018
Försäkringsskador	0	250 307
Garage och p-platser	40 977	46 529
Gård/markytor	188 709	0
Hissar	45 481	32 503
Reparationer	14 095	161 953
Soprum/miljöanläggning	2 331	0
Trapphus/port/entr	7 045	0
Tvättstuga	31 402	6 564
Ventilation	2 081	0
Värme	2 016	0
Övriga gemensamma utrymmen	24 110	54 301
Summa	435 214	593 135

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Garage och p-platser	0	717 797
Tvättstuga	100 685	0
Värme	0	562 500
Övriga gemensamma utrymmen	68 000	0
Övrigt plan. UH	77 195	92 888
Summa	245 880	1 373 185

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	562 343	334 489
Sophämtning	106 609	81 743
Uppvärmning	585 570	755 591
Vatten	188 215	135 200
Summa	1 442 737	1 307 023

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	5 839	3 245
Fastighetsförsäkringar	86 945	0
Fastighetsskatt	121 596	115 866
Kabel-TV	111 232	81 053
Summa	325 612	200 164

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	20 446
Kameral förvaltning	96 900	95 460
Konsultkostnader	0	13 699
Revisionsarvoden	22 500	19 375
Övriga förvaltningskostnader	54 402	85 123
Summa	173 802	234 102

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	46 532	45 140
Styrelsearvoden	246 439	238 000
Övriga arvoden	12 000	9 000
Övriga personalkostnader	28	0
Summa	304 999	292 140

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	481 085	376 883
Övriga räntekostnader	1 373	0
Summa	482 458	376 883

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	112 211 123	112 211 123
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 211 123	112 211 123
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 147 881	-7 430 230
Årets avskrivning	-717 651	-717 651
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 865 532	-8 147 881
Utgående restvärde enligt plan	103 345 591	104 063 242
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 446 000</i>	<i>40 446 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 919 000	67 790 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
Summa	142 919 000	129 790 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedel Nabo	1 072 431	499 721
Skattefordringar	51 489	0
Skattekonto	591 925	459 469
Övriga fordringar	45 375	0
Summa	1 761 220	959 190

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	295	295
Fastighetsskötsel	7 848	7 665
Försäkringspremier	93 592	86 945
Förvaltning	8 417	8 075
Kabel-TV	30 540	27 771
Övr förutb kostn uppl int	0	5 205
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 955	14 115
Summa	149 647	150 071

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2024-03-28	1,64 %	15 500 000	15 500 000
SEB	2023-03-28	1,03 %	13 600 000	13 950 000
SEB	2026-06-28	0,86 %	11 350 000	11 450 000
Summa			40 450 000	40 900 000

Varav kortfristig del

13 700 000

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräkn arvode bokslut	145 250	0
EI	110 214	33 179
Förutbetalda avgifter/hyror	394 569	391 611
Uppl lagst sociala avg	26 015	0
Uppvärmning	93 765	107 511
Utgiftsräntor	80 217	0
Summa	850 030	532 301

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	53 600 000	53 600 000
Summa	53 600 000	53 600 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Frans Otto Linander
Ordförande

Mirko Kallweit
Ledamot

Ann-Marie Elisabeth Stjernström
Ledamot

Mats Ryderheim
Ledamot

Viveca Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Björn Hansson
Internrevisor

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2023 15:38

SENT BY OWNER:
Inga-Lill Johansson · 27.04.2023 12:57

DOCUMENT ID:
HyxxQH0w7h

ENVELOPE ID:
Bke7SAP7h-HyxxQH0w7h

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 - Brf Ljungbyhus 7.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mirko Kallweit Mirkokallweit@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 13:13 27.04.2023 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/23) IP: 81.226.18.112
2. Mats Anders Ryderheim mats.ryderheim@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 14:28 27.04.2023 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/31) IP: 83.253.8.125
3. VIVECA SÖDERBERG soderbergviveca@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 16:16 27.04.2023 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/07) IP: 81.226.21.182
4. Frans Otto Linander frans@linander.com	Signed Authenticated	27.04.2023 16:58 27.04.2023 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/23) IP: 83.253.30.131
5. ANN-MARIE ELISABETH STJERNST RÖM am.stjernstrom@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 18:51 27.04.2023 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/09) IP: 81.226.23.69
6. Björn Mikael Hansson bjorn.hansson01@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 19:03 27.04.2023 18:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/30) IP: 83.253.3.212
7. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	28.04.2023 15:38 28.04.2023 15:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

* 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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljungbyhus 7 org.nr 769610-3774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 7 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Ljungbyhus 7 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Björn Hansson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2023 15:38

SENT BY OWNER:
Inga-Lill Johansson · 27.04.2023 12:59

DOCUMENT ID:
BJZYHCDm3

ENVELOPE ID:
HJxkYBADm2-BJZYHCDm3

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Ljungbyhus 7.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Mikael Hansson bjorn.hansson01@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 16:34 27.04.2023 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/30) IP: 84.216.129.139
2. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	28.04.2023 15:38 28.04.2023 15:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

* 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.

