



BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
LJUNGBYHUS 7




**ÅRSREDOVISNING 2021**



# Årsredovisning 2021

BRF LJUNGBYHUS 7  
769610-3774



 nabo



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LJUNGBYHUS 7

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

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

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



2



## 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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt 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 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 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
Cecilia Denne	Ledamot
Ida Kjeldsen	Ledamot (avgått 2022.02.28 p.g.a. flytt)
Mirko Kallweit	Ledamot

### **VALBEREDNING**

Stig Stjernström, Wail Rabi och Björn Hansson.

### **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen.

### **REVISORER**

Björn Hansson	Internrevisor
EY	Extern revisor

### **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 var föreningens sjuttonde hela verksamhetsår.

Pandemien har även präglat detta år. Styrelsen har ständigt följt utvecklingen samt alla rekommendationer som folkhälsomyndigheten har gett ut. Alla medlemmar informerades och uppmanades att visa hänsyn. Styrelsens arbete har kunnat utföras i stor utsträckning helt normalt.

Året 2021 har arbetet fortsatt med förnyelsen av huset. Bl.a. så har vi fått garagen renoverade och ommålade samt installerat en ny och modern värmecentral. Styrelsen har dessutom påbörjat undersökning av möjlighet till elbilsladdplatser och gym för föreningen.

Styrelsen har avslutat andra fasen i renoveringen av garagen. Båda två garagen har blivit ordentligt renoverade och ommålade. Gamla rör och ledningar har tagits bort och skador i betongen har blivit lagade. Dessutom har båda garageportar samt uppfarterna och cykelgången i källaren målats. Tillsammans med den uppdaterade LED belysningen så har föreningen numera ett ljust och tryggt garage.

I våras visade sig att den gamla undercentralen med styrenhet samt cirkulationspump slutat fungera. För att trygga värmeförsörjningen till föreningen så beslutade styrelsen att byta ut värmesystemet. Bytet genomfördes efter sommaren. Föreningen har numera en modern fjärrstyrningsbar värmecentral som förhoppningsvis också kommer ge föreningen en energibesparing framöver. Den ursprungligen tilltänkta tvättning och lagning av balkongerna har framflyttats.

I höstas genomfördes en spolning av avloppsrör och stick i samtliga lägenheter samt filmning av avloppsrör. Undersökningen visar på att rören är i bra skick med hänsyn till åldern. Styrelsen har beslutat att vidare undersöka rörledningarnas beskaffenhet. Nästa underhållsspolning är tänkt att genomföras om tre år.

Dessutom har det under 2021 genomförts följande underhållsåtgärder:

- Återställning av en vattenskada samt renovering av hyresrättslägenhet
- Uppgradering av kameraövervakningssystem med digitala kameror

För att vidare modernisera och öka attraktiviteten av föreningen så undersöker styrelsen möjligheten att installera elbilsladdplatser utomhus samt att installera ett gym till medlemmarna. Beslut förväntas tas under 2022.

## EKONOMI

Årets resultat blev en förlust med 257 143 kr innan avsättning till fond för yttre underhåll har reglerats.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2%.

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 kommer samtliga underhålls och reparationskostnader överstigande 2 miljoner kr att beslutas av stämman.



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Garage invändigt	2021	Renovering och målning
Värmeväxlare	2021	Byte av komplett värmecentral
Belysning garage	2020	Ny LED belysning i garagen
Trappräcken	2020	Byte av trappräcken
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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Balkonger	2022	Plattor och sidor
Avloppssystem	2026	Stammar



## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 432	5 398	5 325	5 309
Resultat efter fin. poster	-257	-461	-6 594	698
Soliditet, %	62	62	67	63
Elkostnad per kvm totalyta	46	46	58	52
Värmekostnad per kvm totalyta	104	77	80	86
Vattenkostnad per kvm totalyta	19	24	22	21
Hyror per kvm, hyresrättsyta	1 689	1 649	1 620	1 604
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	560	554	548	540
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 972	6 037	6 103	6 387
Kapitalkostnad per kvm totalyta	52	53	47	40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	60 644 654	-	-	60 644 654
Upplåtelseavgifter	7 898 473	-	-	7 898 473
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-356 367	-461 284	-	-817 651
Årets resultat	-461 284	461 284	-257 143	-257 143
<b>Eget kapital</b>	<b>67 725 476</b>	<b>0</b>	<b>-257 143</b>	<b>67 468 334</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-817 651
Årets resultat	-257 143
<b>Totalt</b>	<b>-1 074 793</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	389 370
Balanseras i ny räkning	-1 464 163
	<b>-1 074 793</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		5 430 264	5 333 186
Rörelseintäkter		1 667	64 430
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 431 931</b>	<b>5 397 616</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 079 737	-4 379 624
Övriga externa kostnader	8	-234 102	-241 062
Personalkostnader	9	-292 140	-292 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-717 651	-569 094
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 323 630</b>	<b>-5 482 587</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>108 301</b>	<b>-84 972</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 440	9 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-376 883	-386 008
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-365 443</b>	<b>-376 312</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-257 143</b>	<b>-461 284</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-257 143</b>	<b>-461 284</b>

✓  
MK



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	104 063 242	104 780 893
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 063 242</b>	<b>104 780 893</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>104 063 242</b>	<b>104 780 893</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		51 835	0
Övriga fordringar	12	959 190	502 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	150 071	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 161 096</b>	<b>502 635</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 807 967	4 711 665
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 807 967</b>	<b>4 711 665</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 969 063</b>	<b>5 214 300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 032 305</b>	<b>109 995 193</b>

C  
K



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 543 127	68 543 127
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 543 127</b>	<b>68 543 127</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-817 651	-356 367
Årets resultat		-257 143	-461 284
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 074 793</b>	<b>-817 651</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>67 468 334</b>	<b>67 725 476</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	40 900 000	41 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 900 000</b>	<b>41 350 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		145 237	337 229
Skatteskulder		-116 120	0
Övriga kortfristiga skulder		102 554	100 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	532 301	482 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>663 972</b>	<b>919 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 032 305</b>	<b>109 995 193</b>



# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 711 665</b>	<b>5 150 208</b>
Resultat efter finansiella poster	-257 143	-461 284
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	717 651	569 094
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>460 508</b>	<b>107 810</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-158 740	-75 174
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-255 746	-21 179
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>46 023</b>	<b>11 457</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-450 000	-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-450 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-403 977</b>	<b>-438 543</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 307 688</b>	<b>4 711 665</b>

C  
YK



# 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 1 459 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.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	35 322	41 043
Hysesintäkter, lokaler	191 469	192 564
Hysesintäkter, p-platser	468 329	528 364
Årsavgifter, bostäder	3 833 501	3 795 618
Övriga intäkter	903 310	840 027
<b>Summa</b>	<b>5 431 931</b>	<b>5 397 616</b>



NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2021	2020
Besiktning och service	19 533	36 293
Fastighetsskötsel	120 554	105 716
Snöskottning	36 282	14 635
Städning	112 478	106 793
Trädgårdsarbete	314 446	240 433
Övrigt	2 938	0
<b>Summa</b>	<b>606 230</b>	<b>503 870</b>

NOT 4, REPARATIONER

	2021	2020
Bostäder	10 961	2 969
Fasader	30 018	16 878
Försäkringsskador	250 307	38 161
Garage och p-platser	46 529	2 771
Gård/markytor	0	71 801
Hissar	32 503	47 234
Källarutrymmen	6 029	1 531
Lokaler	0	2 761
Reparationer	161 953	40 750
Tak	0	46 271
Tvättstuga	6 564	21 592
Övriga gemensamma utrymmen	48 272	65 015
<b>Summa</b>	<b>593 135</b>	<b>357 734</b>

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL

	2021	2020
Garage och p-platser	717 797	1 903 050
Värme	562 500	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	148 638
Övrigt plan. UH	92 888	14 266
<b>Summa</b>	<b>1 373 185</b>	<b>2 065 954</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2021	2020
Fastighetsel	334 489	330 545
Sophämtning	81 743	79 221
Uppvärmning	755 591	558 957
Vatten	135 200	174 452
<b>Summa</b>	<b>1 307 023</b>	<b>1 143 175</b>



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	3 245	3 540
Fastighetsförsäkringar	0	84 735
Fastighetsskatt	115 866	113 646
Kabel-TV	81 053	106 970
<b>Summa</b>	<b>200 164</b>	<b>308 891</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	20 446	13 041
Kameral förvaltning	95 460	94 022
Konsultkostnader	13 699	28 758
Revisionsarvoden	19 375	19 625
Övriga förvaltningskostnader	85 123	85 616
<b>Summa</b>	<b>234 102</b>	<b>241 062</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, tjänstemän	9 000	12 000
Sociala avgifter	45 140	44 488
Styrelsearvoden	238 000	236 291
Övriga personalkostnader	0	29
<b>Summa</b>	<b>292 140</b>	<b>292 808</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	376 883	386 008
<b>Summa</b>	<b>376 883</b>	<b>386 008</b>



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	112 211 123	112 211 123
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>112 211 123</b>	<b>112 211 123</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 430 230	-6 861 136
Årets avskrivning	-717 651	-569 094
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-8 147 881</b>	<b>-7 430 230</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>104 063 242</b>	<b>104 780 893</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 446 000</i>	<i>40 446 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	67 790 000	67 790 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
<b>Summa</b>	<b>129 790 000</b>	<b>129 790 000</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	499 721	0
Skattefordringar	0	118 340
Skattekonto	459 469	384 295
<b>Summa</b>	<b>959 190</b>	<b>502 635</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	295	0
Fastighetsskötsel	7 665	0
Försäkringspremier	86 945	0
Förvaltning	8 075	0
Kabel-TV	27 771	0
Övr förutb kostn uppl int	5 205	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 115	0
<b>Summa</b>	<b>150 071</b>	<b>0</b>



NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats		Skuld	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2020-12-31
SEB	2022-03-28	0,93 %	15 500 000		15 500 000
SEB	2023-03-28	1,03 %	13 950 000		14 300 000
SEB	2026-06-28	0,86 %	11 450 000		11 550 000
<b>Summa</b>			<b>40 900 000</b>		<b>41 350 000</b>

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	33 179	0
Förutbetalda avgifter/hyror	391 611	470 080
Uppvärmning	107 511	0
Utgiftsräntor	0	12 216
<b>Summa</b>	<b>532 301</b>	<b>482 296</b>

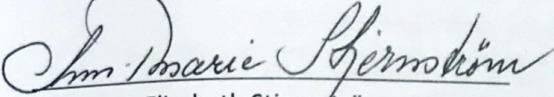
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	53 600 000	53 600 000
<b>Summa</b>	<b>53 600 000</b>	<b>53 600 000</b>

L  
HK

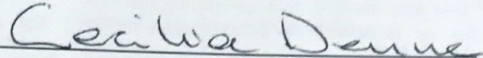


# Underskrifter

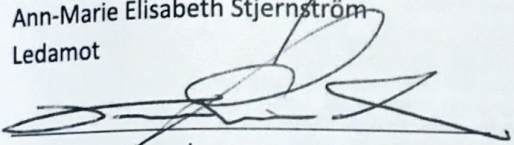
Malmö, 2022 - 04 - 26  
Ort och datum



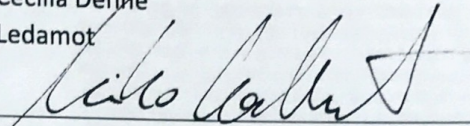
Ann-Marie Elisabeth Stjernström  
Ledamot



Cecilia Denre  
Ledamot

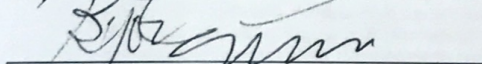


Frans Otto Linander  
Ordförande

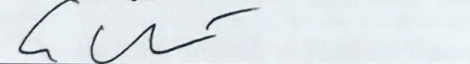


Mirko Kallweit  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 26



Björn Hansson  
Internrevisor



Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor





Building a better  
working world

## 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 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 december 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 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 revisionssed 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 utfört 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. 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, förfälskning, 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 2021 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 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:

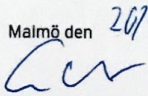
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

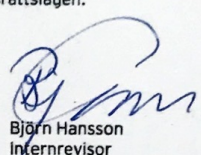
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 2019 2022

  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

  
Björn Hansson  
Internrevisor