

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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.
- 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. 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

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

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats 2004. Beteckningen av föreningen är BRF Ljungbyhus 7 och har sitt säte i Malmö.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 239 m<sup>2</sup>, varav 6 849 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 390 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

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

#### Styrelsen

Frans Linander	Ordförande	vald t o m 2022
Cecilia Denne	Sekreterare	vald t o m 2021
Ann Marie Stjernström	Ledamot	vald t o m 2022
Mirko Kallweit	Ledamot	vald t o m 2021
Ida Kjeldsen	Ledamot	vald t o m 2022
Mats Ryderheim	Suppleant	vald t o m 2021
Malin Liljedahl	Suppleant	vald t o m 2021

# Brf Ljunghuset 7

Org.nr. 769610-3774

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Ernst & Young Ordinarie Extern

Björn Hansson Ordinarie Intern vald t o m 2021

## Valberedning

Stig Stjernström

Rabi Wail

Björn Hansson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2020-02-21 med anledning av godkännande av underhållsplanen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 var föreningens sextonde hela verksamhetsår. Föreningen står inför några år med större underhållsprojekt som kräver ett engagerad styrelsearbete.

Året 2020 präglades mycket av Covid-19 pandemin. Styrelsen har ständigt följt utvecklingen samt alla rekommendationer som folkhälsomyndigheten har gett ut. Alla medlemmarna informerades och uppmanades till att visa hänsyn. Styrelsens arbete har kunnat utföras i stor utsträckning helt normalt. De flesta styrelsemöten har hållits digitalt och lyckats undvika smittspridningen bland styrelsemedlemmarna. Dock har tillgången till entreprenörer och personal haft viss naturlig begränsning.

Under detta räkenskapsår har styrelsen kunnat avsluta föreningen enskilt största underhållsprojekt hittills. Garagetättningsprojektet samt anläggning av en ny utemiljö till föreningen har avslutats i mars månad i enlighet med godkänd tidsplan. Den totala kostnaden för detta projekt har kunnat finansieras med befintliga medel och in ramen för beslutad underhållsplan. Föreningen har numera ett tätt garage samt en helt nyanlagd utemiljö med ny modern lekplats, cykelställen för både lådcyklar och vanliga cyklar, en boulevardsbana samt en brandväg runt fastigheten som ökar den gemensamma säkerheten. Utemiljön med grillplatsen och boulevardsbanan har använts så pass mycket under året så att styrelsen såg behovet till att uppdatera våra trivseregler.

Styrelsen har numera fattat beslut om nästa fas i renoveringen där båda två garagen skall renoveras och målas. Dessutom skall uppfarterna nymålas. Information till medlemmar och genomförande av projektet kommer att ske 2021.

Dessutom har det under 2020 genomförts eller planerats följande mindre underhållsåtgärder:

- Byte av de gamla trappträcken i både två trappuppgångarna till fina ek handledare.
- Utbyte av garagets belysning till modern LED belysning.
- Spolning samt felsökning av avloppsrör vid västra garagets cykelgång efter översvämning. Beslut är taget till relining av en utstick till husets avlopp mot kommunens avlopp under 2021 på husets östra sida.

## Föreningens ekonomi

Årets resultat blev en förlust med 461 284 kr innan avsättning till fond för yttre underhåll har reglerats.

Styrelsen har beslutat att successivt börja använda det gynnsamma ränteläget och se till möjligheten att säkra finansieringen på lite längre sikt. Styrelsen har valt att binda även den sista utestående lånet på 6 års sikt i det historiskt låga ränteläget under 2021.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning av garage	2020	Ny LED belysning i garagen
Trappträcken	2020	Byte av trappträcken

## Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

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 inpasseringsystem samt byte av porttelefoner
Tvättstugorna	2018	Byte till elektroniskt bokningssystem samt byte av en tvättmaskin
Entré	2018	Renovering av entrédörrar
Fasad	2013	Omfogade
Balkonger	2012	Besiktning
Tvättstugorna	2011	Totalrenoverade med nya maskiner 2006-2007
Tak	2011	Delvis bytt
El	2010	Nya armaturer i garagen & byggnaden
Hissar bytta	2010	Nya
Vattenstammar	1999	Bytta
Fönster	1999	Bytta

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Garage invändigt	2021	Renovering och målning
Värmeväxlare	2021	Utbyte
Balkonger	2022	Plattor och sidor
Avloppssystem	2024	Stammar

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelse under året: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107 st

Tillkommande medlemmar: 19 st

Avgående medlemmar: 17 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109 st

# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 398	5 325	5 309	5 202
Resultat efter finansiella poster	-461	-6 594	698	1 560
Soliditet (%)	61,57	67,00	62,84	62
Balansomslutning	109 995	110 928	118 988	116 261
Kapitalkostnader/kvm totalyta	53,00	47,00	40	40
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	554	548	540	531
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 037	6 103	6 387	6 422
Elkostnader/kvm totalyta	46	58	52	50
Värmekostnader/kvm totalyta	77	80	86	82
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	22	21	21

Definitioner av nyckeltal, se noter

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 849 kvm bostäder och 390 kvm lokaler.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 644 654	7 898 473	3 246 414	2 991 115	-6 593 896
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			389 370		-389 370
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-3 635 784		3 635 784
Balanseras i ny räkning				-3 347 482	3 347 482
Årets resultat					-461 284
Belopp vid årets utgång	60 644 654	7 898 473	0	-356 367	-461 284

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-356 367
Årets resultat	-461 284
	<hr/>
	-817 651

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	389 370
Ianspråktagande av yttre fond	-389 370
Balanseras i ny räkning	-817 651
	<hr/>
	-817 651

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 397 617	5 324 604
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>5 397 617</u>	<u>5 324 604</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 413 880	-2 239 022
Periodiskt underhåll	4	-2 065 954	-8 421 772
Övriga externa kostnader		-136 852	-87 536
Personalkostnader	5	-296 808	-263 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-569 094	-569 094
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 482 588</u>	<u>-11 580 746</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-84 971	-6 256 142
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		9 695	28 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 008	-366 499
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-376 313</u>	<u>-337 754</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-461 284	-6 593 896
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-461 284</b></u>	<u><b>-6 593 896</b></u>



**Brf Ljungbyhus 7**

Org.nr. 769610-3774

**BALANSRÄKNING**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 543 127	68 543 127
Yttre fond		0	3 246 414
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>68 543 127</u>	<u>71 789 541</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-356 367	2 991 115
Årets resultat		-461 284	-6 593 896
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-817 651</u>	<u>-3 602 781</u>
<b>Summa eget kapital</b>		67 725 476	68 186 760
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>40 900 000</u>	<u>29 800 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		40 900 000	29 800 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	450 000	12 000 000
Leverantörsskulder		337 229	378 535
Övriga skulder		100 192	84 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>482 296</u>	<u>477 830</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 369 717	12 940 896
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 995 193</b>	<b>110 927 656</b>



# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-84 971	-6 256 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		569 094	569 094
Erhållen ränta mm		9 695	28 745
Erlagd ränta		-386 008	-366 499
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 107 810	<hr/> -6 024 802
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	2 602
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-75 174	-80 428
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-41 306	97 242
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		20 127	224 274
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 11 457	<hr/> -5 781 112
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-450 000	0
Amortering långfristiga lån		0	-1 787 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -450 000	<hr/> -1 787 500
<b>Förändring av likvida medel</b>		-438 543	-7 568 612
Likvida medel vid årets början		5 150 208	12 718 820
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>4 711 665</b>	<hr/> <b>5 150 208</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Värderingsprinciper***Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges neda.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år  
126

*Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

*Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Omsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter bostäder	3 795 618	3 752 336
Hysesintäkter bostäder	42 063	41 328
Hysesintäkter lokaler, momsfri	180 646	189 132
Hysesint garage/p-plats momspl	148 829	133 000
Hysesint garage/park momsfritt	379 535	336 483
El	219 463	197 662
Uppvärmning	412 198	557 676
Vatten	125 848	23 152
Pantsättnings/Överlåtelseavgift	15 088	17 471
Övriga intäkter	78 329	76 364
	<hr/> 5 397 617	<hr/> 5 324 604

# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetssköt, utg mrl/varor	30 700	6 225
	Entreprenadkost fastighetssköts	75 016	170 856
	Fastighetsskötsel, extra debit	0	1 541
	Snöröjning	14 635	23 107
	Trädgårdsskötsel, entreprenad	240 433	60 680
	Entreprenadkostnad städ	106 793	100 513
	Hissbesiktning	4 565	4 547
	Brandlarmskostnad	0	494
	Serviceavtal	31 728	70 143
	Löpande underhåll	357 734	182 461
	Elavgifter	330 545	417 495
	Fjärrvärme	558 957	575 764
	Vatten	174 452	160 611
	Sophämtning	79 221	71 005
	Försäkringspremier	84 735	80 289
	Kabel-TV/Bredband	110 510	108 366
	Förvaltningsprovisioner	100 210	95 048
	Fastighetsskatt	113 646	109 878
		<u>2 413 880</u>	<u>2 239 023</u>

<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Entré trapphus	148 638	0
	Torkrum/Mangelrum/Tvättstuga	0	92 894
	Lås	0	529 696
	Bostäder	0	263 269
	Hus utvändigt balkong/tak	0	645 255
	Garage och p-platser	1 903 050	6 890 658
	Övrigt periodiskt underhåll	14 266	0
		<u>2 065 954</u>	<u>8 421 772</u>

<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsen och internrevisor	240 291	209 100
	Kostnadsersättningar	29	4 349
	Övriga ersättningar	12 000	10 000
	Sociala kostnader	44 488	39 873
	Summa	<u>296 808</u>	<u>263 322</u>

## Noter till balansräkningen

# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	112 211 123	112 211 123
	Utgående anskaffningsvärden	112 211 123	112 211 123
	Ingående avskrivningar	-6 861 136	-6 292 042
	Årets avskrivningar	-569 094	-569 094
	Utgående avskrivningar	-7 430 230	-6 861 136
	Redovisat värde	104 780 893	105 349 987
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	62 000 000	62 000 000
	Byggnader	67 790 000	67 790 000
		129 790 000	129 790 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Ljungbyhus 7 i Malmö. Totalt taxeringsvärde är 129 790 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 129 000 000 och 790 000 för lokaler. Värdeår 1957.

<b>Not 7</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	384 295	364 174
	Skattefordringar	118 340	63 287
		502 635	427 461

<b>Not 8</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Företagskonto SEB	642 315	590 554
	SBAB	4 069 350	4 559 654
		4 711 665	5 150 208

<b>Not 9</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
	SEB	36169427	0,93 %	2022-03-28	15 500 000	0
	SEB	36169443	1,03 %	2023-03-28	14 300 000	350 000
	<b>Förfaller senare än 5 år</b>					
	SEB	36428422	0,86 %	2026-06-28	11 550 000	100 000
					41 350 000	450 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 900 000
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 100 000

## Övriga noter

<b>Not 10</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	53 600 000	53 600 000
	Summa ställda säkerheter	53 600 000	53 600 000

**NOTER**

**Not 11 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö

Frans Linander

Cecilia Denne

Mirko Kallweit

Ann-Marie Stjernström

Ida Kjeldsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Björn Hansson  
Förtroendevald revisor