

# Årsredovisning 2023

Brf Ljungbyhus 7

769610-3774



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 7

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-01-21.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Ljungbyhus 7	2004	Malmö

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 73 bostadsrätter om totalt 6 849 kvm och 2 lokaler om 214 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Styrelsens sammansättning

Frans Linander	Ordförande
Ann-Marie Elisabeth Stjernström	Styrelseledamot
Mats Ryderheim	Styrelseledamot
Mirko Kallweit	Styrelseledamot
Viveca Söderberg	Styrelseledamot
Christer Nydesjö	Suppleant
Göran Thuresson	Suppleant
Pia Dahl	Suppleant

### Valberedning

Stig Stjernström  
Rabi Wail  
Ingela Wårle

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen två i förening

## Revisorer

Erik Mauritzson    Revisor    EY

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-14. Beslut om inrättande av gym och övernattningslägenhet samt anpassning av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Inrättande av gym i föreningen
- 2022** ● Installation av 2 elbilsladdplatser utomhus
- 2021** ● Byte av komplett värmecentral
- 2020** ● Ny LED belysning i garagen  
Trapppräcken utbyta  
Ny utemiljö
- 2019** ● Tätning av garage  
Nya värmefördelningsmätare  
Omläggning av papptak
- 2018** ● Modernisering passersystem och porttelefoner  
Renovering av entredörrar
- 2013** ● Omfogning av fasad
- 2011** ● Renovering tvättstugorna
- 2010** ● Nya armaturer i garage och byggnad  
Utbyte av hissar
- 1999** ● Byte av vattenstammar  
Byte av fönster

## Avtal med leverantörer

Ekonomiskt förvaltning	Nabo
Tekniskt förvaltning	Nabo
Trädgårdsskötsel	Mark & Miljö
Entré & passagesystem	Säkerhetsteknik
Städning	Turbo Städ

## Övrig verksamhetsinformation

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-04-01 med 5%. För år 2024 har det beslutats att höja avgiften med 3% f r o m januari.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5,00%.

## Övriga uppgifter

2023 var föreningens 19:e hela verksamhetsår.

Omvärlden har fortsatt präglats mycket av flera kriser som påverkar ekonomiska förutsättningarna till det sämre. Styrelsen har följt utvecklingen regelbundet. Styrelsen bedömer att föreningen har fortfarande bra ekonomiska förutsättningar med en rimlig avgiftsnivå samt en bra likviditet som stödjer finansieringen av eventuella oförutsedda utgifter.

Det skall dock noteras att energikostnader, räntekostnader samt övriga allmänna kostnader på underhåll och allmänna avtal ökar.

- Föreningen har haft mycket gynnsamma räntenivåer under en lång period, som styrelsen har börjat binda under de senaste åren. Dock kommer dessa lån att löpa ut och behöver läggas om till högre finansieringskostnader.
- Elprisutvecklingen har glädjande nog varit mycket lägre och mer stabil under andra halvåret, dock på högre nivåer än historiskt. Dessutom har styrelsen fått beviljat regeringens elprisstöd för företag, vilket har bidragit till att vi har kunnat hålla debiteringspriset konstant under 2023.
- Styrelsen har även omförhandlat avtal om tekniska förvaltningen, vilket både skall öka kvalitén på tjänsterna samt sänka kostnaden.

Även om förnysetakten i huset behöver anpassas för att kunna reagera på det allmänna ekonomiska läget så har Styrelsen fortsatt öka föreningens attraktivitet.

På extra föreningsstämma beslutades att ge styrelsen i uppdrag att göra om en av källarlokalerna till gym och övernattningslägenhet. Arbetet med att inrätta gym har kunnat genomföras fullt ut och det nya godkända föreningsgymmet har kunnat invigas 3 december. Samtliga medlemmar i huset är välkomna att använda gymmet utan kostnad. Styrelsen är mycket glad över den fina responsen både på invigningen och i ett högt antal användare under första veckorna. Arbetet med övernattningslägenheten är också i full i gång och förväntas vara klart i början på 2024.

Vidare har en pergola med solskydd byggts på vår populära grillplats.

Dessutom har det under 2023 genomförts följande underhållsåtgärder:

- Vi har uppdaterat rutinerna för föreningens systematiska brandskyddsarbete. Till följd av det har vi utsedd en brandskyddshandläggare inom styrelsen, installerat nya brandsläckare i trapphusen och i gymmet, samt installerat brandvarnare i och utanför våra tvättstugor. Befintliga brandsläckare och brandposter har också genomgått årlig service. Styrelsen vill i detta sammanhang poängtera vikten av att parkeringsplatserna i garagen endast används för bilar, med de undantag som våra trivselregler ger.
- Styrelsen har även sett till att den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomfördes under våren. Den föregicks av rensning av frånluftskanalerna i våra lägenheter, varefter utbyten av vissa ventiler gjordes. Då det vid OVK:n konstaterades att tilluftsflödet till en del av föreningens lägenheter är för lite, har vi påbörjat ett förbättringsarbete. Det kommer att fortsätta under 2024.
- Lekplatsen blev besiktigad i början av sommaren.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 523 128	5 179 962	5 430 264	5 397 617
Resultat efter fin. poster	-36 188	463 679	-257 143	-461 284
Soliditet (%)	62	62	62	62
Yttre fond	613 317	389 370	-	-
Taxeringsvärde	142 919 000	142 919 000	129 790 000	129 790 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	595	573	562	556
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	75	71	70
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 862	5 928	5 994	6059
Skuldsättning per kvm totalyta	5 526	5 588	5 650	5 712
Sparande per kvm totalyta	169	202	260	300
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	80	46	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	83	104	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	27	19	24
Energikostnad per kvm totalyta	204	189	169	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	1,18	0,94	0,94
Räntekänslighet (%)	8,52	9,22	-	-

**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.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 639 395 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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	60 644 654	-	-	60 644 654
Upplåtelseavgifter	7 898 473	-	-	7 898 473
Fond, yttre underhåll	389 370	-	223 947	613 317
Balanserat resultat	-1 464 163	463 680	-223 947	-1 224 431
Årets resultat	463 680	-463 680	-36 189	-36 189
<b>Eget kapital</b>	<b>67 932 013</b>	<b>0</b>	<b>-36 189</b>	<b>67 895 824</b>

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust är hänförlig till att anpassning av avgifter och värmedebiteringspriset först från Q2 2023. Förlusten återställs genom anpassningar av avgifterna framåt. Styrelsens arbete med framtagningen av en ny underhållsplan kommer att beaktas där också för att säkerställa att föreningen kan möta framtida ekonomiska åtaganden

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 224 431
Årets resultat	-36 189
<b>Totalt</b>	<b>-1 260 620</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-613 317
Balanseras i ny räkning	-1 147 303
	<b>-1 260 620</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	5 523 128	5 179 962
Övriga rörelseintäkter	3	265 915	18 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 789 044</b>	<b>5 198 465</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 847 631	-3 081 409
Övriga externa kostnader	9	-237 263	-173 802
Personalkostnader	10	-324 774	-304 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-717 648	-717 651
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 127 315</b>	<b>-4 277 860</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>661 728</b>	<b>920 605</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		93 861	25 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-791 778	-482 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-697 917</b>	<b>-456 926</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-36 188</b>	<b>463 679</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-36 188</b>	<b>463 679</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	102 627 943	103 345 591
Maskiner och inventarier	13	75 913	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 703 856</b>	<b>103 345 591</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>102 703 856</b>	<b>103 345 591</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 769	22 884
Övriga fordringar	14	695 313	688 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	170 965	149 647
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>882 047</b>	<b>861 320</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		1 500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 822 075	5 310 339
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 822 075</b>	<b>5 310 339</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 204 121</b>	<b>6 171 659</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 907 977</b>	<b>109 517 250</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 543 127	68 543 127
Fond för yttre underhåll		613 317	389 370
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 156 444</b>	<b>68 932 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 224 431	-1 464 163
Årets resultat		-36 189	463 680
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 260 620</b>	<b>-1 000 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>67 895 824</b>	<b>67 932 013</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	18 162 500	26 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 162 500</b>	<b>26 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		21 837 500	13 700 000
Leverantörsskulder		246 118	240 654
Övriga kortfristiga skulder		132 656	44 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	633 379	850 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 849 653</b>	<b>14 835 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 907 977</b>	<b>109 517 250</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>661 728</b>	<b>920 605</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	717 648	717 651
	<b>1 379 376</b>	<b>1 638 256</b>
Erhållen ränta	93 861	25 532
Erlagd ränta	-843 315	-402 241
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>629 923</b>	<b>1 261 547</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 727	-199 945
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 547	391 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>537 649</b>	<b>1 452 650</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 913	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-75 913</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-450 000	-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-450 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>11 736</b>	<b>1 002 650</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 310 339</b>	<b>4 307 688</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 322 075</b>	<b>5 310 339</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

### 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	1 %
Maskiner och inventarier	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 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.

### 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	4 057 260	3 910 524
Hysesintäkter, bostäder	54 676	44 508
Hysesintäkter, lokaler	149 686	190 262
Hysesintäkter, p-platser	563 159	536 113
Övriga intäkter	40 621	30
Kabel-TV/Bredband	1 020	1 020
Vatten	56 592	36 121
El	220 041	237 266
Värme	380 073	224 118
<b>Summa</b>	<b>5 523 128</b>	<b>5 179 962</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	18
Erhållna statliga bidrag	30 000	0
Elprisstöd	211 866	0
Övriga intäkter	6 638	5 387
Försäkringsersättning	12 540	12 918
Diverse tillägg	180	180
Övriga rörelseintäkter	4 690	0
<b>Summa</b>	<b>265 915</b>	<b>18 503</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	100 214	99 829
Städning	114 387	105 146
Besiktning och service	214 184	80 236
Trädgårdsarbete	294 952	303 021
Snöskottning	44 184	43 734
Övrigt	2 350	0
<b>Summa</b>	<b>770 271</b>	<b>631 966</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	38 383	14 095
Bostäder	0	938
Tvättstuga	15 930	31 402
Trapphus/port/entr	0	7 045
Soprum/miljöanläggning	7 593	2 331
Dörrar och lås/porttele	132 689	58 296
Övriga gemensamma utrymmen	0	24 110
Värme	0	2 016
Ventilation	197 835	2 081
El	60 231	1 170
Hissar	5 063	45 481
Fasader	0	16 563
Gård/markytor	31 250	188 709
Garage och p-platser	28 635	40 977
<b>Summa</b>	<b>517 609</b>	<b>435 214</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	77 195
Tvättstuga	0	100 685
Övernattn./gästlägenhet	648 916	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	68 000
VA	122 118	0
El	1 170	0
<b>Summa</b>	<b>772 204</b>	<b>245 880</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	463 332	562 343
Uppvärmning	640 682	585 570
Vatten	214 941	188 215
Sophämtning	122 010	106 609
<b>Summa</b>	<b>1 440 965</b>	<b>1 442 737</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	93 592	86 945
Kabel-TV	122 674	111 232
Bredband	3 540	5 839
Fastighetsskatt	126 776	121 596
<b>Summa</b>	<b>346 582</b>	<b>325 612</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	23 327	0
Övriga förvaltningskostnader	72 310	54 402
Revisionsarvoden	30 625	22 500
Ekonomisk förvaltning	111 000	96 900
<b>Summa</b>	<b>237 263</b>	<b>173 802</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	274 500	246 439
Övriga arvoden	0	12 000
Övriga personalkostnader	0	28
Sociala avgifter	50 274	46 532
<b>Summa</b>	<b>324 774</b>	<b>304 999</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	791 631	481 085
Övriga räntekostnader	147	1 373
<b>Summa</b>	<b>791 778</b>	<b>482 458</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	112 211 123	112 211 123
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>112 211 123</b>	<b>112 211 123</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 865 532	-8 147 881
Årets avskrivning	-717 648	-717 651
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 583 180</b>	<b>-8 865 532</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>102 627 943</b>	<b>103 345 591</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 446 000</i>	<i>40 446 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	80 919 000	80 919 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
<b>Summa</b>	<b>142 919 000</b>	<b>142 919 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	75 913	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 913</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>75 913</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	603 629	591 925
Skattefordringar	46 309	51 489
Övriga fordringar	45 375	45 375
<b>Summa</b>	<b>695 313</b>	<b>688 789</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 082	8 955
Fastighetsskötsel	14 063	7 848
Försäkringspremier	99 511	93 592
Kabel-TV	32 221	30 540
Bredband	295	295
Förvaltning	9 793	8 417
<b>Summa</b>	<b>170 965</b>	<b>149 647</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
SEB	2024-03-28	1,64 %	15 237 500	15 500 000
SEB	2023-03-28	1,03 %		13 600 000
SEB	2026-06-28	0,86 %	11 250 000	11 350 000
SEB	2024-03-28	4,21 %	6 600 000	
SEB	2027-03-28	3,76 %	6 912 500	
<b>Summa</b>			<b>40 000 000</b>	<b>40 450 000</b>
Varav kortfristig del			21 837 500	13 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 500 000 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.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 999	145 250
El	52 219	110 214
Uppvärmning	108 050	93 765
Utgiftsräntor	28 680	80 217
Vatten	20 147	0
Sociala avgifter	0	26 015
Förutbetalda avgifter/hyror	419 284	394 569
<b>Summa</b>	<b>633 379</b>	<b>850 030</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	53 600 000	53 600 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Frans Linander  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ann-Marie Elisabeth Stjernström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mats Ryderheim  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mirko Kallweit  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Viveca Söderberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 13:05

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.05.2024 20:01

DOCUMENT ID:

BkCGrIWfR

ENVELOPE ID:

B19zr8Zz0-BkCGrIWfR

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungbyhus 7, 769610-3774 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mirko Kallweit Mirkokallweit@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 20:10 02.05.2024 20:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/23) IP: 78.67.202.81
2. Frans Otto Linander frans@linander.com	Signed Authenticated	02.05.2024 20:37 02.05.2024 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/23) IP: 83.250.146.152
3. Mats Anders Ryderheim mats.ryderheim@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 22:12 02.05.2024 21:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/31) IP: 66.81.182.168
4. ANN-MARIE ELISABETH STJERNST RÖM am.stjernstrom@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 00:26 02.05.2024 21:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/09) IP: 90.235.22.137
5. VIVECA SÖDERBERG soderbergviveca@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 08:59 03.05.2024 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/07) IP: 90.227.228.177
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	03.05.2024 13:05 03.05.2024 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.80.33

\* 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.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed