

# Årsredovisning 2023

Brf Ljungskogen

716407-3723



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungskogen

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Vellinge kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ljunghusen 16:58	1988	Vellinge

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 978 kvm. Byggnadernas totalyta är 3987 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Monica I Heinel Foerster	Ordförande
Christina Almér	Styrelseledamot
Helen Marianne Radencrantz	Styrelseledamot
Tobias Holmquist	Styrelseledamot

### Valberedning

Peter Palm Ingrid Hellström

### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom styrelsen, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

**2021** ● Besiktning av tak på alla föreningens hus. Ventilationsrensning i alla lägenheter. Byte av fönster us nr. 4 och 6. Tvätt och rensning av hängrännor på hus nr. 4 och 6. Målning av krokar på hus nr. 4 oc  
Byte av fönster på hus nr. 3, 7 och 11. Löpande underhåll.

### Planerade underhåll

**2024** ● Rensning och injustering av befintlig ventilation i samtliga lägenheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2023 blev vi färdiga med bytet av föreningens alla fönster.

Våra skyddsrum är nu färdiga och godkända allt enligt MSB :s bestämmelser.

Besiktning av vindar och krypgrund i alla lägenheter är utförd utan anmärkning.

För att behålla stabiliteten i föreningen beslöt vi att höja avgiften med 5% fr.o.m. 1 januari 2023.

Vi valde att fortsätta amortera på lånen för att säkerställa fortsatt stabilitet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 430 200	2 326 690	2 294 579	2 172 452
Resultat efter fin. poster	-696 344	-562 877	122 544	338 657
Soliditet (%)	28	34	31	30
Yttre fond	2 139 191	1 928 046	2 165 002	2 165 002
Taxeringsvärde	71 000 000	71 000 000	62 000 000	62 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	610	583	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	99,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 634	3 712	3 790	3 868
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 625	3 712	3 790	3 868
Sparande per kvm totalyta, kr	268	275	299	314
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	23	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	50	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	73	74	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	1,61	1,41	1,42
Räntekänslighet (%)	5,96	6,37	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 514 000	-	-	1 514 000
Fond, yttre underhåll	1 928 046	-	211 145	2 139 191
Balanserat resultat	3 516 320	-562 877	-211 145	2 742 297
Årets resultat	-562 877	562 877	-696 344	-696 344
<b>Eget kapital</b>	<b>6 395 488</b>	<b>0</b>	<b>-696 344</b>	<b>5 699 144</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 742 297
Årets resultat	-696 344
<b>Totalt</b>	<b>2 045 953</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-285 982
Balanseras i ny räkning	2 331 935
	<b>2 045 953</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	2 430 200	2 326 690
Övriga rörelseintäkter	3	39 148	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 469 348</b>	<b>2 326 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 312 414	-2 184 967
Övriga externa kostnader	9	-82 752	-113 139
Personalkostnader	10	-73 746	-64 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 372	-294 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 763 283</b>	<b>-2 657 344</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-293 936</b>	<b>-330 653</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 022	7 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-409 430	-239 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 408</b>	<b>-232 225</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-696 344</b>	<b>-562 877</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-696 344</b>	<b>-562 877</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	19 545 050	19 839 422
Maskiner och inventarier	13	47 250	47 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 592 300</b>	<b>19 886 672</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 592 300</b>	<b>19 886 672</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 323	5 752
Övriga fordringar	14	-785	-715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 466	81 285
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 004</b>	<b>86 322</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		852 943	1 543 487
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>852 943</b>	<b>1 543 487</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>956 947</b>	<b>1 629 809</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 549 247</b>	<b>21 516 481</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 514 000	1 514 000
Fond för yttre underhåll		2 139 191	1 928 046
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 653 191</b>	<b>3 442 046</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 742 297	3 516 320
Årets resultat		-696 344	-562 877
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 045 953</b>	<b>2 953 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 699 144</b>	<b>6 395 488</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		63 607	63 607
<b>Summa avsättningar</b>		<b>63 607</b>	<b>63 607</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	11 202 124	7 812 440
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 202 124</b>	<b>7 812 440</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 252 068	6 953 220
Leverantörsskulder		61 689	26 348
Skatteskulder		4 951	5 251
Övriga kortfristiga skulder		30 166	25 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	235 498	235 038
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 584 372</b>	<b>7 244 946</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 549 247</b>	<b>21 516 481</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-293 936</b>	<b>-330 653</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	294 372	294 372
	<b>436</b>	<b>-36 281</b>
Erhållen ränta	11 589	7 314
Erlagd ränta	-414 801	-239 539
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-402 776</b>	<b>-268 506</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 682	-3 943
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 382	-36 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-379 076</b>	<b>-308 667</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-47 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-47 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-311 468	-311 468
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-311 468</b>	<b>-311 468</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-690 544</b>	<b>-667 385</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 543 487</b>	<b>2 210 872</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>852 943</b>	<b>1 543 487</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljungskogen 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, 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 1,14 - 1,37 %

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.

#### 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	2 262 600	2 154 912
Övriga intäkter	167 600	171 778
<b>Summa</b>	<b>2 430 200</b>	<b>2 326 690</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	2
Elprisstöd	20 116	0
Övriga erhållna bidrag	6 867	0
Övriga intäkter	12 165	0
<b>Summa</b>	<b>39 148</b>	<b>2</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	0	1 370
Fastskötsel/teknisk förv extra	50 725	0
Besiktning och service	15 887	20 500
Trädgårdsarbete	52 845	55 819
Övrigt	0	680
Snöskottning	27 538	17 204
<b>Summa</b>	<b>146 995</b>	<b>95 573</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	3 810	5 250
Bostäder VVS	3 750	3 813
Tvättstuga	5 074	6 684
Dörrar och lås/porttele	2 164	2 855
VA	2 570	2 808
Värme	0	6 370
Ventilation	12 649	52 150
El	6 140	0
<b>Summa</b>	<b>36 156</b>	<b>79 930</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Källarutrymmen	102 334	0
Värme	70 805	0
Ventilation	112 843	0
Fönster	1 184 338	1 359 983
<b>Summa</b>	<b>1 470 320</b>	<b>1 359 983</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	71 880	93 387
Vatten	219 887	199 128
Sophämtning	78 568	74 708
<b>Summa</b>	<b>370 335</b>	<b>367 223</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 166	47 614
Självrisker	1 500	0
Bredband	163 800	164 450
Samfällighet	6 404	6 396
Fastighetsskatt	66 738	63 798
<b>Summa</b>	<b>288 608</b>	<b>282 258</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	0	2 895
Förbrukningsmaterial	5 032	188
Övriga förvaltningskostnader	15 964	45 366
Revisionsarvoden	14 000	17 738
Ekonomisk förvaltning	47 756	46 952
<b>Summa</b>	<b>82 752</b>	<b>113 139</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 500	48 300
Löner, arbetare	8 750	6 250
Sociala avgifter	11 496	8 963
Övriga personalkostnader	0	1 354
<b>Summa</b>	<b>73 746</b>	<b>64 867</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränta Räntekonto	-4 567	-263
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	413 701	239 781
Övriga räntekostnader	296	21
<b>Summa</b>	<b>409 430</b>	<b>239 539</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 750 699	26 750 699
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>26 750 699</b>	<b>26 750 699</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 911 277	-6 616 905
Årets avskrivning	-294 372	-294 372
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 205 649</b>	<b>-6 911 277</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>19 545 050</b>	<b>19 839 422</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>71 000 000</b>	<b>71 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	412 897	365 647
Inköp	0	47 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>412 897</b>	<b>412 897</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-365 647	-365 647
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-365 647</b>	<b>-365 647</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>47 250</b>	<b>47 250</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	71
Skattefordringar	-786	-786
<b>Summa</b>	<b>-785</b>	<b>-715</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 966	12 270
Försäkringspremier	17 019	16 126
Bredband	40 950	40 950
Förvaltning	15 531	11 939
<b>Summa</b>	<b>81 466</b>	<b>81 285</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-03-30	2,35 %	3 906 220	3 977 348
Stadshypotek	2027-03-30	2,35 %	3 906 220	3 977 348
Stadshypotek	2024-06-01	4,84 %	3 013 352	3 086 104
Stadshypotek	2025-06-01	4,70 %	3 628 400	3 724 860
<b>Summa</b>			<b>14 454 192</b>	<b>14 765 660</b>
Varav kortfristig del			3 252 068	6 953 220

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 896 852 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

	2023-12-31	2022-12-31
El	7 611	15 956
Utgiftsräntor	578	1 382
Förutbetalda avgifter/hyror	211 622	202 200
Beräknat revisionsarvode	15 687	15 500
<b>Summa</b>	<b>235 498</b>	<b>235 038</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 482 000	24 482 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 planeras installation av två styck laddstolpar på föreningens gästparkering. Vi kommer att i alla lägenheter rensa kanalerna i hela dess längd samt ventilationsdon, även frånluftsaggregat kommer rengöras. Avgiften höjs med 5% fr.o.m. 1 januari 2024.



## Underskrifter

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

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Monica I Heinel Foerster  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Christina Almér  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Helen Marianne Radencrantz  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tobias Holmquist  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2024 19:54

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 12:39

DOCUMENT ID:

SJ7WttusfC

ENVELOPE ID:

SJZKtuof0-SJ7WttusfC

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungskogen, 716407-3723 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Monica I Heinel Foerster heinel.monica@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 13:40 10.05.2024 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/30) IP: 83.233.113.25
2. TOBIAS HOLMQUIST tobias.d.holmquist@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 14:18 10.05.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/20) IP: 172.226.49.19
3. Helen Marianne Radencrantz helen.radencrantz@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 19:02 10.05.2024 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/19) IP: 83.187.177.148
4. ANNA LISBET CHRISTINA ALMÉR tina.almer@klimatbyran.se	Signed Authenticated	11.05.2024 16:09 11.05.2024 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/04) IP: 83.233.113.79
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	11.05.2024 19:54 11.05.2024 19:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGSKOGEN, org. nr 716407-3723

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGSKOGEN för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghetssätt.

### 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2024 19:55

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 12:39

DOCUMENT ID:

B1ZbKFujMA

ENVELOPE ID:

r1gWYYOiM0-B1ZbKFujMA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF LJUNGSKOGEN 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	11.05.2024 19:55 11.05.2024 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 40.94.94.50

\* 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