

Årsredovisning 2023

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

716438-5275



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-08 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
Brf Ljungbyhus 8	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 94 bostadsrätter om totalt 7 869 kvm och 4 lokaler och garage om 1 636 kvm. Byggnadernas totalyta är 9505 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Henrik Ricardo Pregler	Ordförande
Fredrik Wiklund	Styrelseledamot
Jessica Salomonsson	Styrelseledamot
Mathias Rosholm	Styrelseledamot
Niklas Andersson	Styrelseledamot
Ann Andersson	Suppleant
Ann-Christin Berglund	Suppleant

Valberedning

Dan Andersson
Lena Gustafsson
Paul Månsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson	Extern revisor	KPMG
Sven-Olof Hoberg	Intern revisor	
Lena Trojer	Internrevisor suppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning av garagedfart
Målning av källargolv
- 2021** ● Tappvattenbyte i hela fastigheten
Nya hissar i samtliga trapphus
Trapphusrenovering, renovering och målning
Färdigställande av gemensamt gym i en källarlokal
Införskaffande av gemensam grill

Planerade underhåll

- 2024** ● Förebyggande bilning av balkongnos
Införande av gemensam el
- 2025** ● Omfattande fasad-, tak- och balkongrenovering
- 2026** ● Laddstationer garage

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto
Bredband,TV	ComHem
Dörrautomatik	SydAntenn
Ekonomi,lån	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	Nabo (tidigare Örehus AB)
Energioptimering	Korigo
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar
Fiberbredband	Ownit
Fjärrvärme, Elavtal	EON
Garageport	Hörmann
Hissar	Hisselektra
Jourassistans	Security Assistance
Rengöring av sopkärl	Sopkärlstvätt AB

Service maskiner i tvättstuga	Electrolux
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Teknisk förvaltning	Sekant
Vatten, Hushållsavfall, Container	VA-syd
Återvinning	Ragnsells
Avloppsspolning	Spolarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 140 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 225 255	5 872 081	5 856 532	5 983 559
Resultat efter fin. poster	-611 442	-2 494 862	-470 679	-589 031
Soliditet (%)	74	73	72	71
Kassalikviditet %	32	30	50	204
Yttre fond	4 321 886	4 114 120	3 371 055	3 083 066
Taxeringsvärde	176 829 000	176 829 000	161 670 000	161 670 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	729	670	663	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	86,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 820	5 833	6 172	6 260
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 600	5 668	5 998	6 260
Sparande per kvm totalyta, kr	200	266	185	291
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	119	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	182	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,30	1,08	-
Räntekänslighet (%)	7,98	8,79	-	-

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

Årsredovisning för 2023 visar negativt årets resultat som till större delen beror på avskrivningar, högre drifts och räntekostnader. För att ta igen det negativa resultatet har föreningen höjt avgiftshöjningar vid ett tillfälle 2023 och även under 2024. Under 2024 kommer föreningen att se över föreningens kostnader så som driftskostnader som är avtalsbundna och föreningens lån och bindningstider.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	117 683 783	-	-	117 683 783
Upplåtelseavgifter	18 365 373	-	-	18 365 373
Fond, yttre underhåll	4 114 120	-	207 766	4 321 886
Balanserat resultat	-7 291 717	-2 494 862	-207 766	-9 994 345
Årets resultat	-2 494 862	2 494 862	-611 442	-611 442
Eget kapital	130 376 697	0	-611 442	129 765 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 994 345
Årets resultat	-611 442
Totalt	-10 605 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	880 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-237 263
Balanseras i ny räkning	-11 248 524
	-10 605 787

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 225 255	5 872 081
Övriga rörelseintäkter	3	87 047	253 898
Summa rörelseintäkter		6 312 302	6 125 979
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 377 461	-3 548 973
Övriga externa kostnader	9	-218 697	-289 466
Personalkostnader	10	-186 731	-183 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 272 073	-2 385 907
Övriga rörelsekostnader		0	-1 613 104
Summa rörelsekostnader		-6 054 962	-8 020 709
RÖRELSERESULTAT		257 340	-1 894 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 823	2 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-923 605	-603 021
Summa finansiella poster		-868 782	-600 132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-611 442	-2 494 862
ÅRETS RESULTAT		-611 442	-2 494 862

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	169 705 370	171 977 443
Summa materiella anläggningstillgångar		169 705 370	171 977 443
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 705 370	171 977 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 577	22 476
Övriga fordringar	13	2 186	4 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	123 035	251 587
Summa kortfristiga fordringar		183 798	278 681
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	2 542 995	0
Summa kortfristiga placeringar		2 542 995	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 341 790	5 836 159
Summa kassa och bank		2 341 790	5 836 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 068 583	6 114 840
SUMMA TILLGÅNGAR		174 773 953	178 092 283

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 049 156	136 049 156
Fond för yttre underhåll		4 321 886	4 114 120
Summa bundet eget kapital		140 371 042	140 163 276
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 994 345	-7 291 717
Årets resultat		-611 442	-2 494 862
Summa ansamlad förlust		-10 605 787	-9 786 579
SUMMA EGET KAPITAL		129 765 255	130 376 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	29 219 600	27 150 000
Summa långfristiga skulder		29 219 600	27 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 500 000	19 269 600
Leverantörsskulder		225 908	357 458
Skatteskulder		22 825	16 719
Övriga kortfristiga skulder		1 663	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 038 702	921 809
Summa kortfristiga skulder		15 789 098	20 565 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 773 953	178 092 283

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	257 340	-1 894 730
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	1 613 104
Årets avskrivningar	2 272 073	2 385 907
	2 529 413	2 104 281
Erhållen ränta	54 823	2 889
Erlagd ränta	-842 289	-586 423
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 741 947	1 520 747
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	94 883	-105 618
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88 204	-726 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 748 626	688 733
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-443 625
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 552 390	0
Avyttring av finansiella tillgångar	9 395	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 542 995	-443 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 700 000	-2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 700 000	-2 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 494 369	-2 454 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 836 159	8 291 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 341 790	5 836 159

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, fondavsättningar, 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	1,16 - 5,74 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %

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	5 464 200	5 176 545
Övriga årsavgifter	13 968	13 968
Hysesintäkter, bostäder	335 583	319 596
Hysesintäkter, lokaler	9 000	18 000
Hysesintäkter, p-platser	281 711	228 416
Kabel-TV/Bredband	91 956	91 956
Övriga intäkter	28 837	23 600
Summa	6 225 255	5 872 081

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	0
Erhållna statliga bidrag	0	190 213
Elprisstöd	71 713	0
Övriga intäkter	328	5 873
Ersättn.fr.försäkr.bolag	15 008	0
Övriga rörelseintäkter	0	57 812
Summa	87 047	253 898

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	250 509	179 768
Besiktning och service	261 264	83 528
Städning	123 102	142 558
Trädgårdsarbete	24 998	24 718
Övrigt	10 170	625
Snöskottning	20 682	26 995
Summa	690 724	458 191

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	7 652	39 871
Bostäder	1 875	18 670
Tvättstuga	47 432	34 821
Trapphus/port/entr	0	16 377
Soprum/miljöanläggning	6 238	0
Dörrar och lås/porttele	8 362	0
Övernattn./gästlägenhet	0	3 255
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 020
Värme	7 852	0
Ventilation	4 411	0
Hissar	25 232	22 818
Tak	0	2 000
Fasader	0	3 950
Fönster	0	4 425
Balkonger	0	4 156
Gård/markytor	0	9 360
Garage och p-platser	861	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	92 686
Summa	109 915	262 408

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	0	96 279
Tvättstuga	70 310	0
Trapphus/port/entré	103 500	15 121
Källarutrymmen	0	227 500
VA	0	155 522
Ventilation	0	134 033
Hissar	39 328	17 904
Gård/markytor	0	25 875
Garage och p-platser	24 125	0
Summa	237 263	672 234

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	209 818	250 405
Uppvärmning	1 139 448	978 299
Vatten	324 000	258 547
Sophämtning	90 406	140 654
Summa	1 763 672	1 627 905

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	114 649	95 733
Kabel-TV	177 266	162 400
Bredband	99 960	92 904
Fastighetsskatt	184 012	177 198
Summa	575 887	528 235

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 157	10 765
Övriga förvaltningskostnader	62 828	92 214
Juridiska kostnader	0	2 061
Revisionsarvoden	20 163	17 938
Ekonomisk förvaltning	128 986	134 988
Konsultkostnader	4 563	31 500
Summa	218 697	289 466

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	148 375	145 375
Löner, arbetare	800	0
Sociala avgifter	37 556	37 884
Summa	186 731	183 259

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	923 605	602 963
Övriga räntekostnader	0	58
Summa	923 605	603 021

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	192 255 920	191 380 341
Årets inköp	0	875 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	192 255 920	192 255 920
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 278 477	-18 442 572
Årets avskrivning	-2 272 073	-1 835 905
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 550 550	-20 278 477
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 705 370	171 977 443
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 852 993</i>	<i>59 852 993</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 829 000	97 829 000
Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
Summa	176 829 000	176 829 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 186	2 144
Övriga fordringar	0	2 474
Summa	2 186	4 618

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 791	32 247
Försäkringspremier	9 630	124 279
Kabel-TV	46 152	44 146
Räntor	0	15 963
Bredband	27 048	23 226
Förvaltning	12 414	11 726
Summa	123 035	251 587

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Kortfr.placeringar	2 542 995	0
Summa	2 542 995	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,10 %		12 419 600
Stadshypotek	2025-06-01	1,15 %	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,99 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,00 %	3 250 000	3 250 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,12 %		6 150 000
Stadshypotek ab	2024-06-01	2,49 %	5 100 000	5 800 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,77 %	10 419 600	
Stadshypotek	2024-06-03	4,59 %	6 150 000	
Summa			43 719 600	46 419 600
Varav kortfristig del			14 500 000	19 269 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 219 600 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 396	152 913
El	18 807	40 141
Uppvärmning	165 092	146 911
Utgiftsräntor	97 914	16 598
Vatten	27 182	0
Sociala avgifter	42 505	44 483
Förutbetalda avgifter/hyror	532 806	516 763
Beräknat revisionsarvode	4 000	4 000
Summa	1 038 702	921 809

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	69 300 000	69 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

En hyreslägenhet är såld

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Carl Henrik Ricardo Pregler
Ordförande

Fredrik Wiklund
Styrelseledamot

Jessica Salomonsson
Styrelseledamot

Mathias Rosholm
Styrelseledamot

Niklas Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Andréa Åkesson
Extern revisor

Sven-Olof Hoberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2024 17:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 12.04.2024 12:12

DOCUMENT ID:

rkcXYF8gR

ENVELOPE ID:

Bkt7Ft8eA-rkcXYF8gR

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö, 716438-5275 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS ANDERSSON niklas.andersson@malmö.se	Signed Authenticated	12.04.2024 12:14 12.04.2024 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/21) IP: 94.234.109.247
2. Fredrik Wiklund figge.wik@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 12:22 12.04.2024 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/05/30) IP: 84.217.35.211
3. Mathias Rosholm mathias.rosholm@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 12:36 12.04.2024 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/17) IP: 84.217.45.85
4. Carl Henrik Ricardo Pregler henrikpregler@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 14:28 12.04.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/13) IP: 94.234.104.118
5. JESSICA SALOMONSSON salomonssonjessica@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 22:33 12.04.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/07) IP: 35.181.33.97
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	13.04.2024 14:43 13.04.2024 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208
7. INGVAR SVEN-OLOF HOBERG olofhobbe@outlook.com	Signed Authenticated	14.04.2024 17:10 14.04.2024 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/11) IP: 84.217.35.197

* 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 LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ, org. nr 716438-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ för år 2023 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Sven-Olof Hoberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2024 14:44

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 12.04.2024 12:12

DOCUMENT ID:

rJW9XktIl0

ENVELOPE ID:

rJxYXfKllR-rJW9XktIl0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRf LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGVAR SVEN-OLOF HOBERG olofhobbe@outlook.com	Signed Authenticated	13.04.2024 14:15 13.04.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/11) IP: 90.235.3.165
2. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	13.04.2024 14:44 13.04.2024 14:43	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