

Årsredovisning 2023

Brf Ljungspoven

769603-7923



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungspoven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-08. Stadgar registrerades 2019-07-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ljungspoven 1	2000	Stockholm
Ljungspoven 2	2000	Stockholm
Ljungspoven 3	2000	Stockholm
Ljungspoven 4	2000	Stockholm
Ljungspoven 5	2000	Stockholm
Ljungspoven 6	2003	Stockholm
Ljungspoven 7	2000	Stockholm
Ljungspoven 8	2000	Stockholm
Ljungspoven 9	2000	Stockholm
Ljungspoven 10	2000	Stockholm
Ljungspoven 11	2000	Stockholm

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 106 bostadsrätter om totalt 7 471 kvm och 25 lokaler om 1 770 kvm. Byggnadernas totalyta är 9322 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Agneta Linnéa Modin	Ordförande
Alessio Falasca Zamponi	Styrelseledamot
Heikki Asplund	Styrelseledamot
Lennart Gustav Wahlström	Styrelseledamot
Lennart Karlsson	Styrelseledamot

Pål Bertil Lindberg	Styrelseledamot
Per Philip Gelfgren	Styrelseledamot
Anne Kristin Kästner	suppleant

Valberedning

Tommy Rose
Johanna Lind

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ombyggnad av fd förskolan Gladan inleds.
- 2020-2021** ● Renovering av samtliga trapphus.
- 2020** ● Renovering av föreningens nio hissar.
- 2019-2020** ● Nytt passagesystem på samtliga portar.
- 2019** ● Renovering samtliga fönster på Hägerstenvägen. Ny ledbelysning i alla källar- och vindsutrymmen.
- 2018** ● Renovering två lokaler på ES-3 efter vattenskador (försäkringsärende).
- 2017** ● Omläggning taktegel på några av fastigheterna. Översyn säkerhet på samtliga tak. Tvättstugor LA-8 och ES-7: byte merpart av maskiner, renovering av ytskikt.
- 2016** ● Ny grind mot Erik Segersälls väg.
- 2014-2015** ● Stambyte (ej relining) i samtliga fastigheter.

Planerade underhåll

- 2025** ● Resterande takomläggningar
- 2024** ● Målning fönster, Hägerstenvägen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsförvaltning	Driftia Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens avgifter har vid två tillfällen höjts med vardera 5% - fr o m 2023-01-01 och fr o m 2023-07-01.

Ny avgiftshöjning på 5 % fr o m 2024-01-01 har beslutats av styrelsen.

Hyra i föreningens hyresrätter höjdes, efter förhandling med Hyresgästföreningen, med 4,45% fr o m 1/1-2023.

En av föreningens hyresrätter på Hägerstensvägen har omvandlats till bostadsrätt och sålts för 6.080.000kr.

Elstöd på 74.319kr har utbetalats till Brf Ljungspoven – beräknat på förbrukning 2021-10-01 – 2022-09-30.

Ljungspoven har under 2023 amorterat 1,5mkr på ett av föreningens lån.

Föreningens lån hos Nordea har under året lagts om i samråd med Nabo.

Föreningen hyr ut lokaler till 17 olika kommersiella verksamheter – totala intäkter 2023, ca 2,7mkr.

Övriga uppgifter

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj att bevilja vår ansökan gällande ombyggnad av förskolan Gladan (ES-9) till tre bostadsrätter (ca 300kvm) samt en kommersiell lokal (ca 50kvm). Efter tidigare rivning i lokalen har ombyggnad påbörjats under hösten 2023.

Fastighetsförsäkring, inkl bostadsrättsförsäkring, hos Trygg Hansa har förnyats.

Ljungspoven har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Styrelsen har haft två välkomstmöten för nyinflyttade medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 168 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 449	8 419	8 415	8 530
Resultat efter fin. poster	-1 046	633	1 372	1 431
Soliditet (%)	57	55	55	52
Taxeringsvärde	271 402	271 402	182 383	182 383
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	697	654	644	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,5	54,1	52,3	51,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 703	9 005	9 292	9 795
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 565	6 726	6 941	7 316
Sparande per kvm totalyta, kr	127	305	384	356
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	54	34	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	138	146	130
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	30	23	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	222	203	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	1,28	0,44	0,74
Räntekänslighet (%)	12,49	13,77	14,42	15,38

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.

Upplysning vid förlust

Tar man bort den avskrivningskostnader som ej påverkar kassaflödet visar föreningen ett positivt kassaflöde och resultat.

Föreningen har också ökat avgifterna med 5% från årsskiftet samt att under året har pågått ombyggnation av lokal till lägenheter som färdigställ och upplåtes under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	71 252	-	635	71 888
Upplåtelseavgifter	22 545	-	5 445	27 990
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-13 950	633	-	-13 318
Årets resultat	633	-633	-1 046	-1 046
Eget kapital	80 480	0	5 034	85 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 318
Årets resultat	-1 046
Totalt	-14 364

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-14 364
	-14 364

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	8 449	8 419
Övriga rörelseintäkter	3	75	-0
Summa rörelseintäkter		8 524	8 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 432	-4 195
Övriga externa kostnader	9	-427	-344
Personalkostnader	10	-282	-279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 113	-2 154
Summa rörelsekostnader		-7 254	-6 972
RÖRELSERESULTAT		1 270	1 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 333	-817
Summa finansiella poster		-2 316	-815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 046	633
ÅRETS RESULTAT		-1 046	633

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	138 137	140 167
Markanläggningar	13	0	83
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	6 027	593
Summa materiella anläggningstillgångar		144 164	140 843
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 164	140 843
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		173	208
Övriga fordringar	16	4 955	3 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	191	188
Summa kortfristiga fordringar		5 318	4 240
Kassa och bank			
Kassa och bank		47	16
Summa kassa och bank		47	16
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 365	4 255
SUMMA TILLGÅNGAR		149 529	145 098

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 878	93 798
Summa bundet eget kapital		99 878	93 798
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 318	-13 950
Årets resultat		-1 046	633
Summa ansamlad förlust		-14 364	-13 318
SUMMA EGET KAPITAL		85 514	80 480
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		92	92
Summa långfristiga skulder		92	92
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		61 200	62 700
Leverantörsskulder		1 067	288
Skatteskulder		19	11
Övriga kortfristiga skulder		42	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 596	1 482
Summa kortfristiga skulder		63 924	64 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 529	145 098

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 270	1 447
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 113	2 154
	3 383	3 601
Erhållen ränta	18	2
Erlagd ränta	-2 255	-507
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 146	3 096
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32	79
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	819	-203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 996	2 973
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 434	-841
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 434	-841
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 080	0
Upptagna lån	0	700
Amortering av lån	-1 500	-2 700
Depositioner	0	-65
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 580	-2 065
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 142	67
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 847	3 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 988	3 847

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljungspoven 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 kabel-tv.

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	0,5-3,3 % / 33-200 år enligt komponentredovisning
Markanläggningar	7 % / 14 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 804	4 456
Hysesintäkter, bostäder	617	635
Hysesintäkter, lokaler	2 719	3 025
Kabel-TV/Bredband	118	119
Intäktsreduktion	0	-63
Vatten	3	3
Värme	23	27
Övriga intäkter	68	80
Övernattnings-/gästlägenhet	32	50
Säkerhetsdörrar	64	88
Summa	8 449	8 419

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1	-0
Elprisstöd	74	0
Summa	75	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	244	189
Städning	344	335
Besiktning och service	77	78
Trädgårdsarbete	89	96
Snöskottning	130	100
Övrigt	12	7
Soppantering Bodab	214	291
Summa	1 109	1 095

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	86	214
Bostäder	19	0
Tvättstuga	29	0
Dörrar och lås/porttele	6	0
VA	18	0
Ventilation	40	0
El	7	0
Hissar	24	0
Tak	121	0
Summa	351	214

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	8	0
Bostäder	75	0
Soprum/miljöanläggning	29	0
Summa	112	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	364	501
Uppvärmning	1 419	1 290
Vatten	323	276
Sophämtning	28	21
Summa	2 135	2 088

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	223	212
Kabel-TV	22	21
Bredband	100	102
Övrigt	0	38
Fastighetsskatt	379	371
Summa	725	744

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	93	31
Förbrukningsmaterial	3	2
Juridiska kostnader	35	13
Reserv Kundförluster	38	102
Revisionsarvoden	22	39
Ekonomisk förvaltning	164	158
Konsultkostnader	72	0
Summa	427	344

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	227	220
Löner, arbetare	11	13
Sociala avgifter	43	44
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	282	279

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 334	817
Övriga räntekostnader	-1	-0
Summa	2 333	817

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 247	164 999
Årets inköp	0	248
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 247	165 247
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 080	-23 050
Årets avskrivning	-2 030	-2 030
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 110	-25 080
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 137	140 167
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 326</i>	<i>28 326</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 170	119 170
Taxeringsvärde mark	152 232	152 232
Summa	271 402	271 402

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 763	1 763
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 763	1 763
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 679	-1 556
Årets avskrivning	-83	-123
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 763	-1 679
Utgående restvärde enligt plan	0	83

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	259	259
Utgående anskaffningsvärde	259	259
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-259	-259
Utgående avskrivning	-259	-259
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Ombyggnation lägenheter	6 027	593
Summa	6 027	593

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13	13
Nabo Klientmedelskonto	1 974	2 779
Nabo Räntekonto	2 967	1 052
Summa	4 955	3 844

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30
Fastighetsskötsel	15	-0
Uppvärmning	-0	-0
Försäkringspremier	95	90
Kabel-TV	6	6
Vatten	-0	-0
Bredband	17	17
Förvaltning	47	46
Summa	191	188

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-03-13	4,49 %	10 125	10 125
Nordea Hypotek	2024-01-18	4,56 %	24 000	25 500
Nordea Hypotek	2024-11-13	4,77 %	27 075	27 075
Summa			61 200	62 700
Varav kortfristig del			61 200	62 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 200 tkr med anledning av upplåtelse nya bostadsrätter. Föreningen har inga fasta amorteringar.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	5
El	36	65
Uppvärmning	215	194
Utgiftsräntor	425	347
Vatten	55	32
Förutbetalda avgifter/hyror	845	823
Beräknat revisionsarvode	16	16
Summa	1 596	1 482

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsin-teckning	68 200	68 200

Underskrifter

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

Alessio Falasca Zamponi
Styrelseledamot

Heikki Asplund
Styrelseledamot

Lennart Gustav Wahlström
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Styrelseledamot

Per Philip Gelfgren
Styrelseledamot

Pia Agneta Linnéa Modin
Ordförande

Pål Bertil Lindberg
Styrelseledamot

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

BoRevision
Adnin Ali
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2024 00:50

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 09.04.2024 05:20

DOCUMENT ID:

SybZWVfx0

ENVELOPE ID:

S1eWN4MxR-SybZWVfx0

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungspoven, 769603-7923 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Gustav Wahlström lgwahlstrom@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 07:59 09.04.2024 07:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/17) IP: 84.217.113.246
2. Alessio Falasca Zamponi alessio.fz@tuta.io	Signed Authenticated	09.04.2024 08:29 09.04.2024 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/30) IP: 94.34.188.43
3. Per Philip Gelfgren philipgelfgren@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 09:39 09.04.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/17) IP: 37.46.179.89
4. Lennart Karl Erik Karlsson lennart@aprilfilm.se	Signed Authenticated	09.04.2024 14:11 09.04.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/13) IP: 84.217.113.145
5. PIA AGNETA LINNÉA MODIN piamodin@outlook.com	Signed Authenticated	09.04.2024 20:26 09.04.2024 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/07) IP: 84.217.113.201
6. Pål Bertil Lindberg pal_lindberg@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 22:22 09.04.2024 22:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/11) IP: 84.217.113.197
7. HEIKKI GUSTAV ASPLUND heikki.asplund@telia.com	Signed Authenticated	10.04.2024 10:01 10.04.2024 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/16) IP: 84.217.113.157
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	13.04.2024 00:50 11.04.2024 04:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

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 Brf Ljungspoven, org.nr. 769603-7923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungspoven för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljungspoven för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2024 00:49

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 09.04.2024 05:20

DOCUMENT ID:

HyZ-NVfeA

ENVELOPE ID:

rJge-44MgA-HyZ-NVfeA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	 Signed	13.04.2024 00:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	13.04.2024 00:49	Low	IP: 52.166.4.227

* 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