Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Ljungbacken i Höllviken

Org nr 769614-4042

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ljungbacken i Höllviken, 769614-4042, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Föreningens verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktioner

Föreningen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden varav den ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april.

Ordinarie ledamöter		Vald t.om. föreningsstämman
Heidi Elving	Ordförande	2023
Jenny Kvist	Ledamot	2022
Karin Dahl	Ledamot	2022

Ordinarie revisorer	
Mats Anderberg	Godkänd revisor

Valberedning	
Emily Horning	Sammankallande
Fredrik Tarrsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge Höllviken 8:224 i Vellinge kommun som består av fyra punkthus med totalt 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 1991-1992. Fastighetens adress är Gamleväg 23, Gamleväg 25, Möllevägen 1A, samt Möllevägen 1B

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 26 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning	2 rok	3 rok	4 rok
	8 st	14 st	10 st

Total bostadsarea:	2 748 kvm
- varav bostadsrättsarea	2 748 kvm
- varav hyresrättsarea:	0 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-04-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under året

Medlemmarna har fått en avgiftsfri månad januari 2021. Stammarna i alla fyra husen spolades och översyn av samtliga träd på tomten samt tre värmepannor har ersatts under året.
6 stycken laddboxar för elbilar installerades samt installation av solceller på taket till förrådet, för vår egen förbrukning och eventuell försäljning till elmarknaden.
Föreningen hade en stor vattenläcka för inkommande vatten under året och detta är åtgärdat genom att förgreningsrör är utbytt.

Medlemsinformation

Under 2021 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 553	1 722	1 684
Resultat efter finansiella poster	-421	292	-171
Förändring av underhållsplan	–	–	–
Soliditet (%)	70,93%	71,42%	69,14%
Årsavgift för bostadsrätter (kr/kvm)	538	575	575
Driftskostnad (kr/kvm)	304	200	235
Ränta (kr/kvm)	31	37	32
Lån (kr/kvm)	4 913	4 913	4 985
Snittränta (%)	0,63%	0,75%	0,65%

Årsavgiftersnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	32 069 948	1 738 596	860 400	-546 812
Avsatt till underhållsfond			–	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	
Årets resultat				-424 053
Vid årets slut	32 069 948	1 738 596	860 400	-970 865

Resultatdisposition

Medel att disponera:		
Balanserat resultat		-546 812
Årets resultat		-424 053
	Summa	-970 865

Förslag till disposition:		
Till fond för yttre underhåll avsätts		–
I ny räkning balanseras		-970 865
	Summa	-970 865

Styrelsen bedömer att storleken på fond för yttre undehåll är tillräcklig för kommande behov. Styrelsen föreslår därför inte någon ytterligare avsättning i årets disposition.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01 -2021-12-31*	*2020-01-01 -2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 553 134	1 721 800
Summa rörelseintäkter		1 553 134	1 721 800
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	3	-347 112	-272 030
Fastighetskostnader	4, 5	-1 145 299	-664 059
Övriga kostnader	6	-75 191	-91 403
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-308 812	-298 706
Summa rörelsekostnader		-1 876 414	-1 326 198
Rörelseresultat		-323 280	395 602
Ränteintäkter och liknande resultatposter		–	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 089	-103 828
Resultat efter finansiella poster		-421 369	291 774
Skatt på årets resultat		-2 684	-355
Årets resultat		-424 053	291 419

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	42 711 144	43 009 850
Maskiner och inventarier	9	326 844	–
		43 037 988	43 009 850
Summa anläggningstillgångar		43 037 988	43 009 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 002	5 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 377	24 789
		38 379	29 814
Kortfristiga placeringar	10	1 098 359	1 098 359
Kassa och bank		3 337 463	3 640 177
Summa omsättningstillgångar		4 474 201	4 768 350
SUMMA TILLGÅNGAR		47 512 189	47 778 200

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 069 948	32 069 948
Upplåtelseavgifter		1 738 596	1 738 596
Fond för yttre underhåll		860 400	860 400
		34 668 944	34 668 944
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-546 812	-838 231
Årets resultat		-424 053	291 419
		-970 865	-546 812
		33 698 079	34 122 132
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	–	13 500 000
		–	13 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	13 500 000	–
Förskott från medlemmar		–	13 795
Leverantörsskulder		32 036	9 358
Aktuella skatteskulder		95 455	91 199
Övriga skulder		13 177	11 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 442	30 564
		13 814 110	156 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 512 189	47 778 200

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m m
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Inventarier	5-10 år

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01 -2021-12-31	*2020-01-01 -2020-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 478 884	1 580 940
Hyror bostäder	–	69 110
Hyror p-platser	74 250	71 750
	1 553 134	1 721 800

Not 3 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	*2020-01-01 -2020-12-31*
Medelantalet anställda		
Män	1	1
Kvinnor	1	1
Summa	2	2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	*2021-01-01 -2021-12-31*	*2020-01-01 -2020-12-31*
Styrelse	71 400	41 000
Övriga anställda	232 500	205 300
Summa	303 900	246 300
Sociala kostnader	43 212	25 730
Summa	347 112	272 030

Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	*2020-01-01 -2020-12-31*
El	84 282	55 002
Vägavgift	13 440	13 440
Sophämtning	48 619	25 741
Vatten och avlopp	136 494	140 228
Trädgårdsskötsel	43 119	43 201
Fastighetsskatt/-avgift	46 688	45 728
Försäkring	34 795	30 564
Fastighetsskötsel	299 197	70 458
Kabel-Tv och internet	126 633	126 223
Övrigt	2 117	–
	835 384	550 585

Not 5 Löpande underhåll

	2021-01-01 -2021-12-31	*2020-01-01 -2020-12-31*
Värmeväxlare	290 886	102 740
Fiber	19 029	–
Övrigt	–	10 734
	309 915	113 474

Not 6 Övriga kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	*2020-01-01 -2020-12-31*
Bokföring	50 000	58 495
Revision	15 100	15 725
Bankkostnader	3 030	1 038
Övriga kostnader	7 061	16 145
	75 191	91 403

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 -2021-12-31	*2020-01-01 -2020-12-31*
Byggnader och mark	-298 706	-298 706
Maskiner och inventarier	-10 106	–
	-308 812	-298 706

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	*2020-12-31*
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 870 630	29 870 630
Nyanskaffningar	–	–
	29 870 630	29 870 630
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 911 200	-1 612 494
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-298 706	-298 706
	-2 209 906	-1 911 200
Redovisat värde byggnader	27 660 724	27 959 430
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 050 420	15 050 420
Nyanskaffningar	–	–
	15 050 420	15 050 420
Redovisat värde mark	15 050 420	15 050 420
Summa redovisat värde byggnader och mark	42 711 144	43 009 850
Taxeringsvärden, byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden, mark	18 800 000	18 800 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	–
Nyanskaffningar	336 950	–
	336 950	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-10 106	–
	-10 106	–
Redovisat värde vid årets slut	326 844	–

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fondinnehav		
Swedbank Robur	698 359	698 359
Handelsbanken Balans 50	300 000	300 000
Handelsbanken Funds Multi Asset	100 000	100 000
	1 098 359	1 098 359

Marknadsvärdet per 2021-12-31: 1 647 336 kronor

Not 11 Fastighetslån

Långivare	*Räntesats*	*Bundet till*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Handelsbanken	0,63%	2022-12-30	13 500 000	13 500 000
Redovisat värde vid periodens utgång			13 500 000	13 500 000

Föreningen har valt att redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

	2021-12-31	*2020-12-31*
Planerad amortering inom ett år från balansdagen	–	–

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fastighetsinteckningar		
Handelsbanken	33 000 000	33 000 000

Underskrifter

Höllviken 2022-04- 19

Heidi Elving
Ordförande

Karin Dahl
Ledamot

Jenny Kvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits 2022- 04 - 21 .

Mats Anderberg
Godkänd revisor

din revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ljungbacken i Höllviken
Org.nr. 769614–4042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungbacken i Höllviken för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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". 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljungbacken i Höllviken för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Malmö den 21 april 2022

Mats Anderberg

Godkänd revisor