

Årsredovisning

Brf Ljungbacken 3

769621-8119

Styrelsen för Brf Ljungbacken 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

På årsstämman i juni valdes följande personer in i styrelsen:

Juha Smolander	1 år ledamot
Jan Pettersson	2 år ledamot
Sten Åke Ritzén	2 år ledamot
Peter Karlsson	1 år ledamot
Ingemar Andersson	1 år ledamot
Gunilla Andersson	1 år suppleant
Erica Rohlf	2 år suppleant

På konstituerande möte delades styrelsen upp enligt följande:

Ordförande	Juha Smolander
Kassör	Sten Åke Ritzén
Sekreterare	Jan Pettersson
Ledamot	Ingemar Andersson
Ledamot	Peter Karlsson

Styrelsen har haft 6 st ordinarie möten, samt:

- 1 st årsstämma
- 1 st konstituerande möte
- 1 st budgetmöte för 2021

Val av valberedning gjordes och det blev Viveka Rabenius, Roland Larsson och Solveig Johansson.

Ekonomisk förvaltning:

Bostadsförvaltning Sverige AB

Fastighet:

Föreningen äger fastigheten Ljungbacken 3 med adress Rönnvägen 13-15 Järna, Södertälje kommun.

Byggnaden innehåller 36 st bostadsrättslägenheter med en sammanlagt lägenhetsyta om 2606,80 kvm. Byggnaden innehåller dessutom en gemensamhetslokal med tillhörande övernattningsrum och pentry.

Antalet medlemmar 2020-12-31 var 50 st.

Till fastigheten hör även 36 st parkeringsplatser, varav 18 st carports som varit uthyrda under hela året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret.

Överlåtelser:

Under året har 1 st överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft utedag med alla frivilliga medlemmar, sista söndagen varje månad under sommarhalvåret.

Gårdshuset har varit uthyrt 39 gånger under 2020.

Vi har haft trivselkvällar på onsdagar på uteplatsen vid gårdshuset ett antal gånger under året med 15-20 deltagare.

Under hösten gjordes det årliga filterbytet i alla lägenheter.

Under året har lager bytts ut för roterande värmeväxlare i några lägenheters ventilationsaggregat.

Föreningen har köpt in 6 st parkbänkar som kommer på plats under våren 2021.

Vi har påbörjat arbete med att byta ut belysningen i trapphusen. Vi behåller de gamla armaturerna, men byter ut insatserna mot LED.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	2 077	2 075	2 075	2 084
Resultat efter finansiella poster	311	205	-16	-23
Soliditet %	69	69	69	68

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 400 000	720 000	-1 684 773	205 048	52 640 275
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			205 048	-205 048	0
Förändring av underhållsfond		100 000	-100 000		0
Årets resultat				310 915	310 915
Belopp vid årets utgång	53 400 000	820 000	-1 579 725	310 915	52 951 190

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 579 725
Årets resultat	310 915
Summa	-1 268 810

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	100 000
Balanseras i ny räkning	-1 368 810
Summa	-1 268 810

Avsättning till underhållsfond sker enligt antagen underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter och hyror	2	2 076 593	2 075 492
Övriga rörelseintäkter		7 322	2 715
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 083 915	2 078 207
Rörelsekostnader			
Köpta tjänster fastighetsförvaltning	3	-222 078	-252 359
Taxebundna kostnader	4	-562 140	-573 515
Övriga externa förvaltningskostnader	5	-99 665	-96 340
Personalkostnader	6	-62 089	-61 613
Avskrivningar		-435 061	-435 060
Summa rörelsekostnader		-1 381 033	-1 418 887
Rörelseresultat		702 882	659 320
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 967	-454 272
Summa finansiella poster		-391 967	-454 272
Resultat efter finansiella poster		310 915	205 048
Resultat före skatt		310 915	205 048
Årets resultat		310 915	205 048

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	73 940 090	74 375 151
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>73 940 090</i>	<i>74 375 151</i>
Summa anläggningstillgångar		73 940 090	74 375 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 498 873	2 014 989
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 498 873</i>	<i>2 014 989</i>
Summa omsättningstillgångar		2 498 873	2 014 989
SUMMA TILLGÅNGAR		76 438 963	76 390 140

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 400 000	53 400 000
Fond för yttre underhåll	820 000	720 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>54 220 000</i>	<i>54 120 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 579 725	-1 684 773
Årets resultat	310 915	205 048
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 268 810</i>	<i>-1 479 725</i>
Summa eget kapital	52 951 190	52 640 275
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9 22 932 112	23 229 436
Summa långfristiga skulder	22 932 112	23 229 436
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	95 576	67 605
Skatteskulder	50 490	48 834
Övriga skulder	324 413	323 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 182	80 052
Summa kortfristiga skulder	555 661	520 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 438 963	76 390 140

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,8	125

Not 2 Avgifter och hyror	2020	2019
Avgifter bostadsrätter	1 978 620	1 978 847
Hyror parkering och och carport	88 523	80 550
Övriga hyresintäkter gårdshus	9 450	16 095
	2 076 593	2 075 492

Not 3 Köpta tjänster fastighetsskötsel	2020	2019
Fastighetsskötsel inkl. material	-6 108	-7 723
Städning	-43 625	-63 750
Reparaion och underhåll i gem. ytor	-54 161	-43 768
Reparation och underhåll hissar	-27 320	-
Reparation och underhåll markytor/utemiljö	-39 932	-63 784
Snöröjning	-6 375	-31 788
Hissbesiktning/hissavtal	-44 557	-41 546
	-222 078	-252 359

Not 4 Taxebundna kostnader	2020	2019
El	-81 989	-84 778
Värme	-288 701	-311 191
Vatten	-81 076	-77 614
Sophämtning	-51 084	-50 435
Fastighetsförsäkring	-47 969	-46 659
Pant- och överlåtelseavgifter	-11 321	-2 838
	-562 140	-573 515

Not 5	Övriga förvaltningskostnader	2020	2019
	Ersättning revisor	-12 000	-12 000
	Ekonomisk förvaltning	-49 519	-48 899
	Bankkostnader	-2 619	-2 639
	Övriga föreningskostnader	-9 823	-8 034
	Fastighetsavgift (halv avgift 2017-2021)	-25 704	-24 768
		-99 665	-96 340

Not 6	Arvoden (styrelse)	2020	2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-50 000	-50 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-50 000	-50 000
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-12 089	-11 613
	<i>Totala arvoden och sociala kostnader</i>	-62 089	-61 613

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	77 689 560	77 689 560
	Utgående anskaffningsvärden	77 689 560	77 689 560
	Ingående avskrivningar	-3 314 409	-2 879 349
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-435 061	-435 060
	Utgående avskrivningar	-3 749 470	-3 314 409
	Redovisat värde	73 940 090	74 375 151

Taxeringsvärde byggnad: 32 000 000
Taxeringsvärde mark: 6 600 000

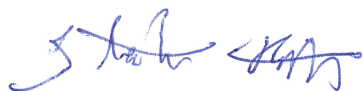
Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken, bundet 2027-10-30, ränta 1,62%	11 706 826	11 825 278
	Handelsbanken, bundet 2023-09-01, ränta 1,73%	11 522 610	11 701 482
	Kortfristig del av långfristig skuld	-297 324	-297 324
		22 932 112	23 229 436

Planerad amortering 2021 är 297 324 kr.

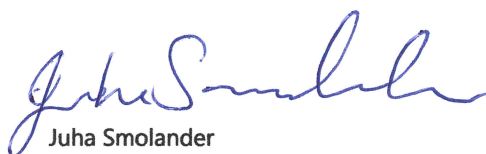
Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

UNDERSKRIFTER

Järna den 2021-04-26



Sten Åke Ritzén



Juha Smolander



Ingemar Andersson

Jan Pettersson



Peter Karlsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30



Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ljungbacken 3

Org.nr 769621-8119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ljungbacken 3 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 3 för räkenskapsåret 2020 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.

Eskilstuna den 30 april 2021



Erik Hallander
Auktoriserad revisor