



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ljunghögen i Floda



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljunghögen i Floda

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lerums kommun.

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

Styrelsen

Lars Mikael Helgesson	Vice ordförande
Petra Maria Angelica Därnlöv	Ledamot
Alexandra Eva Teresia Haggren	Ledamot
Ted Ronny Axelsson	Suppleant
Jan-Erik Frygner	Suppleant
Frejs Revisorer AB	Revisor
Hans Gösta Jonasson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Valberedning

Gerth Jansson	Sammanställande
Mohammad Niazi	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lerum Floda 3:675	2003	Lerums kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.

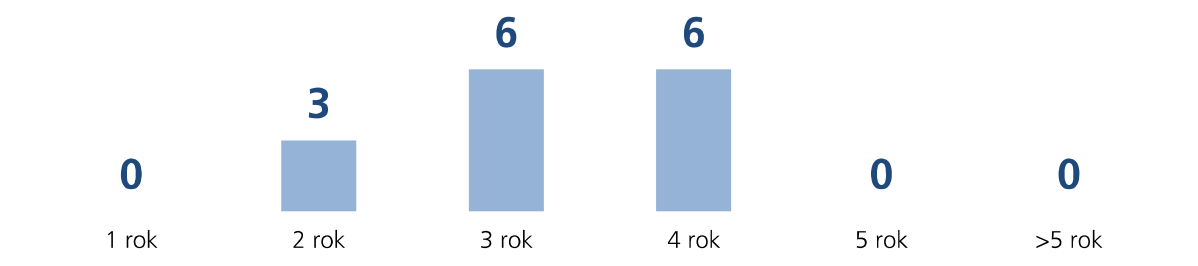
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 188 m², varav 1 188 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammar	2019	
Energideklaration	2018	
Fasadunderhåll	2018	Målning av fasad
OVK-besiktning	2016	
Radonmätning	2014	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Markvärmepump byte	2022	Byte av markvärmepump skjuts fram till 2022 eftersom ett byte skett 2012.
Byte av radiator och termostatventil. Byte av röklucka	2024	
Takplåt och beslag målningsförbättring. Trapphus, renovering.	2024	Eftersom skicket på linoleummattorna är bra skjuter vi på bytet tills vidare. Vi utför en rekonditionering under våren 2020.
Trappor, plast/linoleum byte per steg	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
ekonomisk, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Karlstads Energi
Serviceavtal hiss	Schindler Hiss AB
Jourttjänst	Låsinvest Svenska AB
Besiktning hiss	Kiwa Inspecta AB
Trappstädning	Fissa & Feja AB
Värmesystem	Sköldbergs VVS AB
Snöskottning	Grävlingen Entreprenad AB
Gräsklippning	Veteranpoolen AB

Föreningens ekonomi

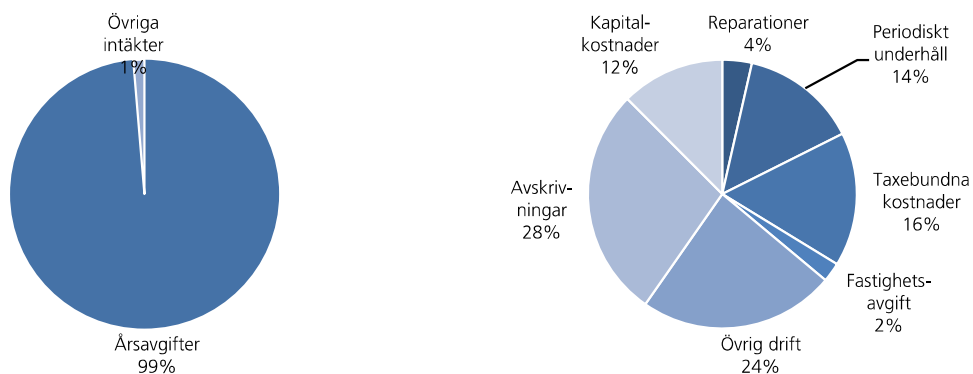
Utöver årlig amortering på 100 000 kronor har en extra amortering på 150 000 kronor gjorts gällande föreningens bundna lån på 2 miljoner kronor i Swedbank.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	752 252	780 108
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	955 346	933 073
Finansiella intäkter	143	30
Minskning kortfristiga fordringar	20 055	0
Ökning av kortfristiga skulder	97 554	0
	1 073 098	933 103
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	539 856	524 794
Finansiella kostnader	112 823	139 231
Ökning av kortfristiga fordringar	0	330
Minskning av långfristiga skulder	250 000	250 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 605
	902 679	960 960
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	922 671	752 252
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 419	-27 857

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Komplettering av asfaltbeläggning i carport.
Föreningen har skrivit nytt avtal med elleverantör.
Rekonditionering av trapphusets linoleummattor.
Byte av dörrmaskiner i hissen.
Byte av kod till entrédörren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	793	785	785	785
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 273	6 483	6 694	6 778
Elkostnad/m ² totalyta	70	71	74	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	73	33	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	117	103	132
Soliditet (%)	57	56	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	51	17	-594	-9
Nettoomsättning (tkr)	942	933	933	933

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 188 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 791 000	0	0	8 791 000
Upplåtelseavgifter	1 294 000	0	0	1 294 000
Fond för yttre underhåll	374 483	137 042	-47 699	285 140
S:a bundet eget kapital	10 459 483	137 042	-47 699	10 370 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-462 595	-137 042	64 438	-389 991
Årets resultat	51 221	51 221	-16 739	16 739
S:a ansamlad förlust	-411 375	-85 821	47 699	-373 252
S:a eget kapital	10 048 108	51 221	0	9 996 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	51 221
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-325 554
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 042
summa balanserat resultat	-411 375

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

126 875
-284 500

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	942 372	933 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 974	0
Summa rörelseintäkter		955 346	933 073
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-451 870	-438 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 326	-66 924
Personalkostnader	Not 6	-18 660	-19 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-251 589	-252 339
Summa rörelsekostnader		-791 446	-777 133
RÖRELSERESULTAT		163 900	155 940
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 823	-139 231
Summa finansiella poster		-112 680	-139 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 221	16 739
ÅRETS RESULTAT		51 221	16 739

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	16 843 055	17 094 644
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 843 055	17 094 644
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 843 055	17 094 644
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	424 751	424 531
Summa kortfristiga fordringar		424 751	424 531
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		498 848	348 705
Summa kassa och bank		498 848	348 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		923 600	773 236
SUMMA TILLGÅNGAR		17 766 654	17 867 880

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 085 000	10 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	374 483	285 140
Summa bundet eget kapital		10 459 483	10 370 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-462 595	-389 991
Årets resultat		51 221	16 739
Summa fritt eget kapital		-411 375	-373 252
SUMMA EGET KAPITAL		10 048 108	9 996 888
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 351 912	7 601 912
Summa långfristiga skulder		7 351 912	7 601 912
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	100 000	100 000
Leverantörsskulder		127 691	28 795
Skatteskulder		42 090	40 710
Övriga skulder		125	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	96 728	99 451
Summa kortfristiga skulder		366 634	269 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 766 654	17 867 880

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Soprum/sophus	15 år	15 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	942 418	933 149
Öresutjämning	-46	-76
	942 372	933 073

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	12 974	0
	12 974	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 318	12 985
	Snöröjning/sandning	30	8 331
	Städning entreprenad	31 240	29 336
	Städning enligt beställning	16 628	0
	Hissbesiktning	2 609	2 495
	Gemensamma utrymmen	698	0
	Gård	3 548	4 553
	Serviceavtal	21 194	17 353
	Förbrukningsmateriel	1 459	1 406
	Störningsjour och larm	0	1 250
	Fordon	1 542	1 524
		93 266	79 233
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 175
	Entré/trapphus	983	0
	VVS	0	34 075
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 000
	Elinstallationer	0	11 759
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 988
	Bredband	0	1 470
	Hiss	4 356	23 899
	Mark/gård/utemiljö	26 213	0
		31 552	80 366
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	47 699
	Hiss	115 000	0
	Mark/gård/utemiljö	11 875	0
		126 875	47 699
	Taxebundna kostnader		
	El	82 594	84 581
	Vatten	47 294	86 365
	Sophämtning/renhållning	16 743	11 374
		146 631	182 320
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 111	28 044
		32 111	28 044
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 435	20 655
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	451 870	438 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	613
	Tele- och datakommunikation	5 331	5 128
	Revisionsarvode extern revisor	18 594	13 547
	Föreningskostnader	0	2 640
	Styrelseomkostnader	0	173
	Fritids- och trivselkostnader	632	516
	Förvaltningsarvode	36 888	36 326
	Administration	3 038	2 206
	Konsultarvode	0	1 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 150
		69 326	66 924
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
	Sociala kostnader	3 660	4 553
		18 660	19 553
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	240 527	240 527
	Förbättringar	11 063	11 063
	Maskiner	0	750
		251 589	252 339

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 751 620	20 751 620
	Utgående anskaffningsvärde	20 751 620	20 751 620
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 656 976	-3 405 387
	Årets avskrivningar enligt plan	-251 589	-251 589
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 908 565	-3 656 976
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 843 055	17 094 644
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 800 000	4 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark	3 564 000	3 564 000
		17 364 000	17 364 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 421 000	15 421 000
		15 421 000	15 421 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 500	7 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 500	7 500
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 500	-6 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 500	-7 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	35 163	35 163	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	35 163	35 163	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-35 163	-35 163	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 163	-35 163	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	929	20 984	
	Klientmedel hos SBC	423 822	403 547	
		424 751	424 531	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	285 140	863 536	
	Reservering enligt stadgar	137 042	137 042	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 699	-715 438	
	Vid årets slut	374 483	285 140	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Sparbanken	0,990 %	1 601 912	1 851 912
	Swedbank	1,940 %	4 000 000	4 000 000
	Sparbanken	1,130 %	1 850 000	1 850 000
	Summa skulder till kreditinstitut		7 451 912	7 701 912
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000
			7 351 912	7 601 912
				Villkors- ändringsda g
				rörligt
				2022-10-25
				rörligt

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 951 912 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 000 000	11 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	10 000	10 000
	Sociala avgifter	3 142	3 142
	Ränta	5 055	7 778
	Avgifter och hyror	78 531	78 531
		96 728	99 451

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det finns inga planerade större underhållsarbeten.

Styrelsens underskrifter

FLODA den 15 / 4 2021



Lars Mikael Helgesson
Vice ordförande

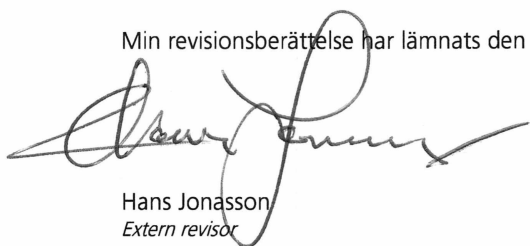


Petra Maria Angelica Därlöv
Ledamot



Alexandra Eva Teresia Haggren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021



Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljunghögen i Floda

Org.nr 769608-8256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljunghögen i Floda 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 Ljunghögen i Floda för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. L

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 trygghande 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:

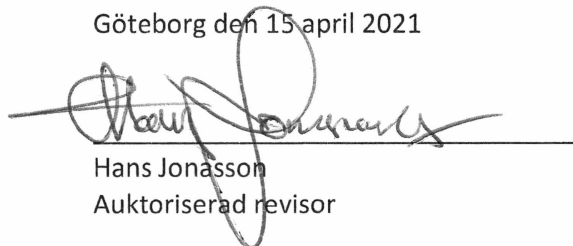
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 15 april 2021



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	942 000	942 418	942 300
Öresutjämning	0	-46	0
Övriga intäkter	0	12 974	0
	942 000	955 346	942 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-14 318	-8 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-30	-14 000
Städning entreprenad	-31 000	-31 240	-34 000
Städning enligt beställning	-5 000	-16 628	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 609	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-698	0
Gård	-4 000	-3 548	-3 000
Serviceavtal	-19 000	-21 194	-20 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 459	-3 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Fordon	0	-1 542	-2 000
	-90 000	-93 266	-89 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-94 000	0	-90 000
Entré/trapphus	0	-983	0
Hiss	0	-4 356	0
Mark/gård/utemiljö	0	-26 213	0
	-94 000	-31 552	-90 000
Periodiskt underhåll			
Hiss	0	-115 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 875	0
	0	-126 875	0
Taxebundna kostnader			
El	-88 000	-82 594	-91 000
Vatten	-87 000	-47 294	-39 000
Sophämtning/renhållning	-12 000	-16 743	-11 000
	-187 000	-146 631	-141 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-32 111	-29 000
	-30 000	-32 111	-29 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 000	-21 435	-20 668
	-21 000	-21 435	-20 668
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 331	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-18 594	-14 000
Föreningskostnader	-3 000	0	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-632	-1 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-36 888	-39 000
Administration	-3 000	-3 038	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 230	-5 000
	-74 000	-69 326	-72 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-15 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-3 660	-4 000
	-19 000	-18 660	-19 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-241 000	-240 527	-241 000
Förbättringar	-12 000	-11 063	-12 000
	-253 000	-251 589	-253 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-768 000	-791 446	-713 668
RÖRELSERESULTAT	174 000	163 900	228 632
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	143	0
Låneräntor	-120 000	-112 770	-120 000
Övriga räntekostnader	0	-53	0
	-120 000	-112 680	-120 000
RESULTAT	54 000	51 221	108 632

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se