

# Årsredovisning 2022

BRF LJUNGSPÖVEN  
769603-7923



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LJUNGSPOVEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 8  |
| Balansräkning          | 9  |
| Kassaflödesanalys      | 11 |
| Noter                  | 12 |

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-01-08. Föreningens säte är i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ljungspoven 1-11 på adresserna Erik Segersälls Väg 1-9, Hägerstensvägen 130-136 samt Lilla Aspuddsvägen 2-10 i Hägersten. Föreningen består av 114 lägenheter, 105 bostadsrätter och 9 hyresrätter, om totalt 7 468 kvm och 23 lokaler om 1 594 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Marie Bergström   | Ordförande |
| Pia Modin         | Ledamot    |
| Lennart Karlsson  | Ledamot    |
| Sanna Vent        | Ledamot    |
| Lennart Wahlström | Ledamot    |
| Heikki Asplund    | Ledamot    |
| Elin Andreasson   | Ledamot    |
| Max Lejbro        | Suppleant  |
| Eva Bingel        | Suppleant  |

### VALBEREDNING

Rebecca Lejbro, Tommy Rose

## FIRMATECKNING

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

## REVISORER

|             |         |            |
|-------------|---------|------------|
| Adnin Ali   | Revisor | Borevision |
| Joakim Häll | Revisor | Borevision |

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Fastighetsförvaltning Driftia Förvaltning AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett projekt som avser ombyggnader och förbättringar på gården har avslutats under våren 2022. Sedvanligt underhåll av gården sköts även fortsättningsvis av föreningens trädgårdsentreprenör.

Förskolan Gladans verksamhet (ES-9) har flyttat - Stadsdelsförvaltningen sade upp lokalen per den sista september 2022. Föreningens årstämma beslutade i maj att lokalen byggs om till tre lägenheter och en mindre lokal. Entreprenör för ombyggnad har utsetts och arbete med rivning har inletts.

Fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa har förnyats.

Tvättstugan i ES-7 har renoverats.

En av soptankarna vid Hägerstensvägen har bytts ut.

Styrelsen har haft ett välkomstmöte för nyinflyttade medlemmar.

### *Ekonomi*

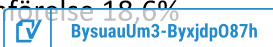
2 miljoner kr har amorterats på föreningens lån under 2022.

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

Borevision har utsetts till föreningens revisor.

Styrelsen har beslutat om höjning av månadsavgifter med 5 % fr o m 2023-01-01 - ökning av SCB's

Fastighetsförvaltningsindex 2022 var som jämförelse 18,6%



## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 166 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 23. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                       | 8 419   | 8 415   | 8 530   | 7 884   | 7 433   |
| Resultat efter fin. poster            | 633     | 1 372   | 1 431   | 511     | 676     |
| Soliditet, %                          | 55      | 55      | 52      | 57      | 58      |
| Yttre fond                            | -       | -       | -       | -       | 4 196   |
| Taxeringsvärde                        | 271 402 | 182 383 | 182 383 | 182 383 | 137 072 |
| Bostadsyta, kvm                       | 7 468   | 7 468   | 7 468   | 7 468   | 7 468   |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 640     | 631     | 615     | 602     | 593     |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 8 396   | 8 664   | 9 132   | 7 110   | 7 191   |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,28    | 0,44    | 0,74    | 0,81    | 0,90    |
| Belåningsgrad, %                      | 44,73   | 45,58   | 50,93   | 41,61   | 41,75   |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31    | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31    |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser              | 71 252        | -                             | -                        | 71 252        |
| Upplåtelseavgifter    | 22 545        | -                             | -                        | 22 545        |
| Fond, yttre underhåll | 0             | -                             | -                        | 0             |
| Balanserat resultat   | -15 322       | 1 372                         | -                        | -13 950       |
| Årets resultat        | 1 372         | -1 372                        | 633                      | 633           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>79 847</b> | <b>0</b>                      | <b>633</b>               | <b>80 480</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | -13 950              |
| Årets resultat      | 633                  |
| Totalt              | <hr/> <b>-13 318</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Balanseras i ny räkning | -13 318                    |
|                         | <hr/> <hr/> <b>-13 318</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 8 419                      | 8 415                      |
| Rörelseintäkter                                   |     | 0                          | 170                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>8 419</b>               | <b>8 585</b>               |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -4 195                     | -4 121                     |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -344                       | -364                       |
| Personalkostnader                                 | 9   | -279                       | -293                       |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 154                     | -2 144                     |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 972</b>              | <b>-6 922</b>              |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>1 447</b>               | <b>1 664</b>               |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 2                          | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -817                       | -292                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-815</b>                | <b>-292</b>                |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>633</b>                 | <b>1 372</b>               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>633</b>                 | <b>1 372</b>               |

# Balansräkning

|                                               | Not    | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                |                |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                |                |
| Byggnad och mark                              | 11, 19 | 140 167        | 141 949        |
| Markanläggningar                              | 12     | 83             | 207            |
| Pågående projekt                              | 13     | 593            | 0              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>140 843</b> | <b>142 156</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>140 843</b> | <b>142 156</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                |                |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 208            | 237            |
| Övriga fordringar                             | 15     | 3 844          | 3 785          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 16     | 188            | 175            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>4 240</b>   | <b>4 197</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                |                |
| Kassa och bank                                |        | 16             | 70             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>16</b>      | <b>70</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>4 255</b>   | <b>4 267</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>145 098</b> | <b>146 423</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 93 798         | 93 798         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>93 798</b>  | <b>93 798</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -13 950        | -15 322        |
| Årets resultat                               |     | 633            | 1 372          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-13 318</b> | <b>-13 950</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>80 480</b>  | <b>79 847</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 92             | 156            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>92</b>      | <b>156</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 62 700         | 64 700         |
| Leverantörsskulder                           |     | 288            | 266            |
| Skatteskulder                                |     | 11             | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 45             | 188            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 1 482          | 1 266          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>64 527</b>  | <b>66 420</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>145 098</b> | <b>146 423</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                         | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>3 779</b>               | <b>7 694</b>               |
| Resultat efter finansiella poster                       | 633                        | 1 372                      |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 2 154                      | 2 144                      |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>2 786</b>               | <b>3 515</b>               |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 79                         | -139                       |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 107                        | -1 798                     |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>2 973</b>               | <b>1 579</b>               |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -841                       | -1 994                     |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-841</b>                | <b>-1 994</b>              |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -2 065                     | -3 500                     |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-2 065</b>              | <b>-3 500</b>              |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>67</b>                  | <b>-3 915</b>              |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>3 847</b>               | <b>3 779</b>               |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ljungspoven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER  | 2022         | 2021         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Gästlägenhet            | 50           | 36           |
| Hysesintäkter, bostäder | 635          | 628          |
| Hysesintäkter, lokaler  | 3 025        | 2 998        |
| Intäktsreduktion        | -63          | 0            |
| Årsavgifter, bostäder   | 4 456        | 4 390        |
| Övriga intäkter         | 316          | 533          |
| <b>Summa</b>            | <b>8 419</b> | <b>8 585</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022         | 2021         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Besiktning och service   | 78           | 87           |
| Fastighetsskötsel        | 189          | 217          |
| Snöskottning             | 100          | 119          |
| Städning                 | 335          | 301          |
| Trädgårdsarbete          | 96           | 143          |
| Övrigt                   | 297          | 212          |
| <b>Summa</b>             | <b>1 095</b> | <b>1 079</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2022       | 2021       |
|---------------------|------------|------------|
| Reparationer        | 214        | 375        |
| <b>Summa</b>        | <b>214</b> | <b>375</b> |

| NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL | 2022      | 2021      |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Planerade underhåll       | 54        | 66        |
| <b>Summa</b>              | <b>54</b> | <b>66</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022         | 2021         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel                | 501          | 314          |
| Sophämtning                 | 21           | 25           |
| Uppvärmning                 | 1 290        | 1 360        |
| Vatten                      | 276          | 216          |
| <b>Summa</b>                | <b>2 088</b> | <b>1 915</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022       | 2021       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Bredband                      | 102        | 101        |
| Fastighetsförsäkringar        | 212        | 212        |
| Fastighetsskatt               | 371        | 343        |
| Kabel-TV                      | 21         | 20         |
| Övrigt                        | 38         | 9          |
| <b>Summa</b>                  | <b>744</b> | <b>685</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022       | 2021       |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial            | 2          | 1          |
| Juridiska kostnader             | 13         | 117        |
| Kameral förvaltning             | 158        | 155        |
| Reservering hyresförslut        | 102        | 0          |
| Revisionsarvoden                | 39         | 36         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 31         | 54         |
| <b>Summa</b>                    | <b>344</b> | <b>364</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2022       | 2021       |
|--------------------------|------------|------------|
| Löner, arbetare          | 13         | 16         |
| Sociala avgifter         | 44         | 49         |
| Styrelsearvoden          | 220        | 227        |
| Övriga personalkostnader | 1          | 1          |
| <b>Summa</b>             | <b>279</b> | <b>293</b> |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER  | 2022       | 2021       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 817        | 292        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>817</b> | <b>292</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 164 999        | 154 944        |
| Årets inköp                                   | 248            | 10 055         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>165 247</b> | <b>164 999</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -23 050        | -21 030        |
| Årets avskrivning                             | -2 030         | -2 020         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-25 080</b> | <b>-23 050</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>140 167</b> | <b>141 949</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>28 326</i>  | <i>28 326</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 119 170        | 95 035         |
| Taxeringsvärde mark                           | 152 232        | 87 348         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>271 402</b> | <b>182 383</b> |
| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2022           | 2021           |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 1 763          | 1 763          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 763</b>   | <b>1 763</b>   |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -1 556         | -1 433         |
| Årets avskrivning                             | -123           | -123           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 679</b>  | <b>-1 556</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>83</b>      | <b>207</b>     |
| NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT                      | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
| Ombyggnad ES-9                                | 593            | 0              |
| <b>Summa</b>                                  | <b>593</b>     | <b>0</b>       |

| NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER       | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 259             | 259             |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>259</u>      | <u>259</u>      |
| Ingående ackumulerad avskrivning       | -259            | -259            |
| Utgående ackumulerad avskrivning       | <u>-259</u>     | <u>-259</u>     |
| Utgående restvärde enligt plan         | <u><u>0</u></u> | <u><u>0</u></u> |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Nabo Räntekonto           | 1 052        | 0            |
| Nabo transaktionskonto    | 2 779        | 3 709        |
| Skattefordringar          | 0            | 18           |
| Skattekonto               | 13           | 13           |
| Övriga fordringar         | 0            | 46           |
| <b>Summa</b>              | <b>3 844</b> | <b>3 785</b> |

| NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bredband                                             | 17         | 17         |
| Försäkringspremier                                   | 90         | 85         |
| Förvaltning                                          | 46         | 44         |
| Kabel-TV                                             | 6          | 5          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 30         | 23         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>188</b> | <b>175</b> |

| NOT 17, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek                         | 2023-03-13          | 2,89 %                  | 10 125              | 10 825              |
| Nordea Hypotek                         | 2023-01-18          | 2,17 %                  | 25 500              | 26 800              |
| Nordea                                 | 2023-11-13          | 2,69 %                  | 27 075              | 27 075              |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>62 700</b>       | <b>64 700</b>       |
| Varav kortfristig del                  |                     |                         | 62 700              |                     |
| Förväntad lån efter 5 år               |                     |                         | 59 199              |                     |

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 16           | 16           |
| El                                                   | 65           | 17           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 823          | 963          |
| Uppvärmning                                          | 194          | 204          |
| Utgiftsräntor                                        | 347          | 37           |
| Vatten                                               | 32           | 0            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 5            | 29           |
| <b>Summa</b>                                         | <b>1 482</b> | <b>1 266</b> |

| NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning       | 68 200        | 68 200        |
| <b>Summa</b>               | <b>68 200</b> | <b>68 200</b> |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Extrastämma med anledning av ombyggnad ES-9 hölls den 22 februari 2022. Det beslutades "att ombyggnad även kan ske till två större lägenheter samt en lokal om ca 110 kvm förutsatt att det är möjligt".

Hyrorna i föreningens nio hyresrätter har i samråd med Hyresgästföreningen höjts med 4,45%.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Heikki Asplund  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lennart Karlsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lennart Wahlström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Bergström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Pia Modin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Sanna Vent  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Elin Andreasson

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Adnin Ali  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2023 23:47

SENT BY OWNER:

Jonas Gustavsson · 26.04.2023 12:31

DOCUMENT ID:

Byxjdp087h

ENVELOPE ID:

BysuauUm3-Byxjdp087h

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungspoven, 769603-7923 - årsredovisning 2022.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Lennart Gustav Wahlström<br>lg.wahlstrom@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 26.04.2023 12:32<br>26.04.2023 12:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/11/17)<br>IP: 82.196.111.166 |
| 2. SANNA MARIA VENT<br>sanna.vent@gmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 26.04.2023 14:19<br>26.04.2023 12:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)<br>IP: 94.191.136.108 |
| 3. PIA AGNETA LINNÉA MODIN<br>piamodin@outlook.com               | Signed<br>Authenticated | 26.04.2023 15:19<br>26.04.2023 15:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1949/07/07)<br>IP: 84.217.113.201 |
| 4. MARIE BERGSTRÖM<br>ordf@ljungspoven.se                        | Signed<br>Authenticated | 26.04.2023 16:56<br>26.04.2023 16:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/07/30)<br>IP: 95.193.140.69  |
| 5. Elin Papadokostakis Andreasson<br>elin.p.andreasson@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 26.04.2023 21:38<br>26.04.2023 21:36 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/04/23)<br>IP: 217.21.232.6   |
| 6. Lennart Karl Erik Karlsson<br>lennart@aprilfilm.se            | Signed<br>Authenticated | 26.04.2023 22:26<br>26.04.2023 22:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/07/13)<br>IP: 84.217.113.145 |
| 7. HEIKKI ASPLUND<br>heikki.asplund@telia.com                    | Signed<br>Authenticated | 27.04.2023 09:24<br>26.04.2023 15:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1948/03/16)<br>IP: 84.217.113.157 |
| 8. ADNIN ALI<br>adnin.ali@borevision.se                          | Signed<br>Authenticated | 02.05.2023 23:47<br>27.04.2023 13:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)<br>IP: 176.10.144.205 |

\* 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 2022.

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 2022 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. Revisorn 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 april 2022 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 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 Ljungspöven för räkenskapsåret 2022 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:

02.05.2023 23:49

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 02.05.2023 23:49

DOCUMENT ID:

SkllwHWk4n

ENVELOPE ID:

HkxPSWyV3-SkllwHWk4n

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| ADNIN ALI               |  Signed | 02.05.2023 23:49 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) |
| adnin.ali@borevision.se | Authenticated                                                                            | 02.05.2023 23:49 | Low    | IP: 176.10.144.205               |

\* 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