

# Årsredovisning

---

## Brf Ljungbacken 3

769621-8119

Styrelsen för Brf Ljungbacken 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

På årsstämman i juni valdes följande personer in i styrelsen:

Jan Pettersson	ledamot, 1 år kvar
Erika Rohlfs	ledamot, 1 år kvar
Peter Karlsson	ledamot, omval 2 år
Ingemar Andersson	ledamot, omval 2 år
Mona Isaksson	ledamot, omval 2 år
Juha Smolander	suppleant, omval 1 år
Eva Ritzen	suppleant, nyval 1 år

På konstituerande möte delades styrelsen upp enligt följande:

Ordförande	Jan Pettersson
Kassör	Mona Isaksson
Sekreterare	Erika Rohlfs
Ledamot	Ingemar Andersson
Ledamot	Peter Karlsson

Styrelsen har haft 4 st ordinarie möten, samt:

- 1 st årsstämma
- 1 st konstituerande möte
- 1 st budgetmöte för 2024
- 2 st brandskyddsmöten
- 3 st informationsmöten för nyinflyttade

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. Marken innehas med äganderätt.

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

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

Antalet medlemmar 2023-12-31 var 54 st.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret.

Överlåtelser:

Under året har 4 st överlåtelse skett.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Under perioden mars till oktober så hade vi gemensamma trädgårdsdagar den sista söndagen i månaden. 6 medlemmar ansvarar för upplägget av arbetsdagen. Årets sista arbetsdag avslutades med gemensam grillning vid gårdshuset.
- Vi hade en arborist här under våren för att titta till våra buskar och träd.
- Gårdshuset har varit uthyrt vid 52 tillfällen under året.
- Under hösten genomförde vi det årliga filterbytet i alla lägenheter.
- Alla hus har nu fått belysningen i trappuppgångarna utbytta till LED.
- Vi har trots rejält höjda kostnader för fjärrvärmens lyckats få ner den totala kostnaden för el och fjärrvärme med drygt 16.000kr jämfört mot 2022. Detta beror på bytet till LED belysning i trapphusen och urkoppling av en del av våra lyktstolpar.
- Telge Energi har bytt ut föreningens elmätare och vattenmätare.
- Lägenhet 304 i 13C har sålts och Andreas och Mona har flyttat in.
- Lägenhet 204 i 13B har sålts. Marcus och Emma har flyttat in med sin dotter.
- Lägenhet 602 i 15C har sålts och Åke och Barbro har flyttat in.
- Föreningens överklagan mot bygglovet på Ljungbacken 2 har nu avslutats och vunnit laga kraft med ett definitivt stopp av bygglovet i sin nuvarande utformning.
- Bert och Bengt har genomfört en större renovering av våra carports.
- Vi tog beslut om att hyra in en traktor under vintersäsongen för att klara av säsongens snöröjning. Detta beroende på att vi inte hade fått tag på en ersättare för den avgående entreprenören. Bert, Ingemar, Åke, Peter och Bengt har turats om med snöröjningen.
- På initiativ av Solveig så har det arrangerats kafferep för våra kvinnliga medlemmar en gång i månaden i gårdshuset med start i oktober i fjol.
- Bert och Bengt har genomfört en dränering av samtliga balkongplattor. Detta för att försöka lösa problemet med läckage.
- Vi har ökat säkerheten i våra hissar genom att genomföra kontroll av kommunikationen till Kones larmcentral. Vi har också ställt in stolar och ficklampor för att underlätta vid ett eventuellt stopp.
- Det har genomförts en renovering av lekplatsen där en del av materialet behövde en översyn.
- Efter årets stämma så hade utegruppen arrangerat en liten efterfest med bubbel, snittar och fin underhållning av Maja Långbacka.
- Trädgårdsgruppen / festfixargruppen har haft 5 planeringsmöten under året.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

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

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	2 108	2 080	2 078	2 077
Resultat efter finansiella poster	-82	48	49	311
Soliditet %	70	70	70	69
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	714			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 960			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	7 960			
Räntekänslighet %	11			
Sparande (kr) per kvadratmeter	134			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	210			

El ingår ej i årsavgiften.

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten uppkommer på grund av av stora avskrivningar samt ökade räntekostnader. Efter justering för avskrivningar och underhållskostnader är föreningens ekonomi i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgifterna. Avgifterna har höjts från 2024-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	53 400 000	1 020 000	-1 419 414	48 117	<b>53 048 703</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			48 117	-48 117	<b>0</b>
Förändring av underhållsfond		137 325	-137 325		<b>0</b>
Årets resultat				-81 837	<b>-81 837</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 400 000</b>	<b>1 157 325</b>	<b>-1 508 622</b>	<b>-81 837</b>	<b>52 966 866</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 508 622
Årets resultat	-81 837
<i>Summa</i>	<i>-1 590 459</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	192 825
lanspråktagande av underhållsfond	-38 734
Balanseras i ny räkning	-1 744 550
<i>Summa</i>	<i>-1 590 459</i>

Avsättning till underhållsfond sker enligt antagen underhållsplan.

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Avgifter och hyror	2, 3	2 107 763	2 080 469
Övriga rörelseintäkter		39 856	8 115
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 147 619</b>	<b>2 088 584</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Köpta tjänster fastighetsförvaltning	4, 5	-377 065	-328 358
Taxebundna kostnader	6	-718 898	-694 363
Övriga externa förvaltningskostnader	7	-155 264	-139 003
Personalkostnader	8	-63 512	-61 727
Avskrivningar		-435 060	-435 061
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 749 799</b>	<b>-1 658 512</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>397 820</b>	<b>430 072</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 657	-381 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-479 656</b>	<b>-381 956</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-81 836</b>	<b>48 116</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-81 836</b>	<b>48 116</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-81 836</b>	<b>48 116</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	72 634 909	73 069 969
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 634 909	73 069 969
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 634 909</b>	<b>73 069 969</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6	–
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 016 379	2 938 630
<i>Summa kassa och bank</i>		3 016 379	2 938 630
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 016 385</b>	<b>2 938 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 651 294</b>	<b>76 008 599</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 400 000	53 400 000
Fond för yttre underhåll	1 157 325	1 020 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>54 557 325</i>	<i>54 420 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 508 622	-1 419 414
Årets resultat	-81 837	48 117
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 590 459</i>	<i>-1 371 297</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>52 966 866</b>	<b>53 048 703</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11 22 055 046	11 351 470
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 055 046</b>	<b>11 351 470</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	297 324	11 283 318
Leverantörsskulder	75 601	121 836
Skatteskulder	111 888	80 928
Övriga skulder	28 513	26 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 056	95 601
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>629 382</b>	<b>11 608 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>75 651 294</b>	<b>76 008 599</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	397 820	430 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	435 060	435 061
Erhållen ränta	1	-
Erlagd ränta	-479 657	-381 956
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>353 224</i>	<i>483 177</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-6	1
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	6 950	66 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>360 168</b>	<b>549 872</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-282 418	-297 324
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-282 418</b>	<b>-297 324</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>77 750</b>	<b>252 548</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 938 629</b>	<b>2 686 081</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 016 379</b>	<b>2 938 629</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,8	125

### Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Avgifter bostadsrätter	2 003 544	1 978 847
Hyror parkering och och carport	87 940	86 352
Övriga hyresintäkter gårdshus	16 050	12 500
Intäkter laddstolpe	229	2 770
	<b>2 107 763</b>	<b>2 080 469</b>

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfallshantering samt sedvanligt underhåll och drift.

### Not 4 Köpta tjänster fastighetsskötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel inkl. material	-20 007	-6 057
Städning	-66 726	-65 569
Reparation och underhåll i gem. ytor	-126 401	-87 009
Reparation och underhåll hissar	–	-8 926
Reparation och underhåll markytor/utemiljö	-15 246	-10 770
Snöröjning	-48 430	-40 883
Hissbesiktning/hissavtal	-59 252	-53 644
Övrigt	-2 269	–
	<b>-338 331</b>	<b>-272 858</b>

### Not 5 Planenligt underhåll

	2023	2022
Underhåll gemensamma utrymmen	-20 315	–
Underhåll installationer	–	-55 500
Underhåll markytor, utemiljö	-18 419	–
	<b>-38 734</b>	<b>-55 500</b>

Not 6	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	-93 789	-127 762
	Värme	-389 848	-361 924
	Vatten	-106 995	-87 924
	Sophämtning	-56 254	-54 024
	Fastighetsförsäkring	-58 620	-53 724
	Pant- och överlåtelseavgifter	-13 392	-9 005
		<b>-718 898</b>	<b>-694 363</b>
Not 7	Övriga förvaltningskostnader	2023	2022
	Ersättning revisor	-19 375	-17 750
	Ekonomisk förvaltning	-57 477	-52 404
	Bankkostnader	-8 999	-3 116
	Övriga föreningskostnader	-12 209	-11 049
	Fastighetsavgift (halv avgift 2017-2021)	-57 204	-54 684
		<b>-155 264</b>	<b>-139 003</b>
Not 8	Löner och andra ersättningar	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-50 000	-49 979
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-50 000</i>	<i>-49 979</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-13 512	-11 748
	<i>Totala arvoden och sociala kostnader</i>	<i>-63 512</i>	<i>-61 727</i>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	77 689 560	77 689 560
	Utgående anskaffningsvärden	77 689 560	77 689 560
	Ingående avskrivningar	-4 619 591	-4 184 530
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-435 060	-435 061
	Utgående avskrivningar	-5 054 651	-4 619 591
	<b>Redovisat värde</b>	<b>72 634 909</b>	<b>73 069 969</b>
	Taxeringsvärde byggnad: 43 000 000		
	Taxeringsvärde mark: 9 000 000		

Not 10	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Handelsbanken, bundet 2027-10-30, ränta 1,62%	11 351 470	11 469 922
	Handelsbanken, bundet 2025-09-01, ränta 4,54%	11 000 900	11 164 866
	Kortfristig del av långfristig skuld	-297 324	-11 283 318
		<b>22 055 046</b>	<b>11 351 470</b>

Årlig amortering uppgår till 297 324 kr.

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 000 000</b>	<b>41 000 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Järna

Jan Pettersson  
Styrelseordförande

Erika Rohlfs

Mona Isaksson

Peter Karlsson

Ingemar Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor







# Verifikation av digital signering

För transaktion 53045b87-b181-4018-b76e-9d8144f1eab4

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 2023 Brf Ljungbacken via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-05-14 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-16**.

<p><b>Isaksson, Mona Elisabeth</b> monisa58@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "MONA ISAKSSON"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-14</p>	<p><b>Pettersson, Jan Sandor</b> janne@granitbiten.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Jan Pettersson"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-14</p>
<p><b>Andersson, Erik Ingemar</b> ainaasson@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Erik Ingemar Andersson"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-14</p>	<p><b>Karlsson, Karl Peter</b> callepataket@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Karl Peter Karlsson"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-14</p>
<p><b>Rohlfs, Erika</b> rohlferika@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIKA ROHLFS"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-14</p>	<p><b>Erik Hallander</b> erik.hallander@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-16</p>

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.