

Styrelsen för  
**Bostadsrättsföreningen Ljungbacken i Höllviken**  
Org nr 769614-4042



får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Noter</b>	<b>7</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>10</b>

## Förvaltningsberättelse

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

### Föreningens verksamheten

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

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

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktioner

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

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

### Ordinarie revisorer

Mats Anderberg Godkänd revisor

### Valberedning

Emily Horning Sammankallande  
Fredrik Tarrsson

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

### Fastighetsuppgifter

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

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

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

Total bostadsarea: 2 748 kvm

- varav bostadsrättsarea 2 748 kvm

- varav hyresrättsarea: 0 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-04-12.

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

**Väsentliga händelser under året**

Medlemmarna har fått en avgiftsfri månad januari 2021. Stammarna i alla fyra husen spolades och översyn av samtliga träd på tomten samt tre värmepannor har ersatts under året.

6 stycken laddboxar för elbilar installerades samt installation av solceller på taket till förrådet, för vår egen förbrukning och eventuell försäljning till elmarknaden.

Föreningen hade en stor vattenläcka för inkommande vatten under året och detta är åtgärdat genom att förgreningsrör är utbytt.

**Medlemsinformation**

Under 2021 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

**Flerårsöversikt**

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

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

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

**Förändring av eget kapital**

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

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-546 812
Årets resultat	-424 053
Summa	<u>-970 865</u>

Förslag till disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts	–
I ny räkning balanseras	-970 865
Summa	<u>-970 865</u>

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

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

**Resultaträkning**

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

**Balansräkning**

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

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 069 948	32 069 948
Upplåtelseavgifter		1 738 596	1 738 596
Fond för yttre underhåll		860 400	860 400
		<u>34 668 944</u>	<u>34 668 944</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-546 812	-838 231
Årets resultat		-424 053	291 419
		<u>-970 865</u>	<u>-546 812</u>
		33 698 079	34 122 132
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	11	<u>13 500 000</u>	<u>13 500 000</u>
		13 500 000	13 500 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	–	–
Förskott från medlemmar		–	13 795
Leverantörsskulder		32 036	9 358
Aktuella skatteskulder		95 455	91 199
Övriga skulder		13 177	11 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>173 442</u>	<u>30 564</u>
		<u>314 110</u>	<u>156 068</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 512 189</u>	<u>47 778 200</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Inventarier	5-10 år

#### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

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

### Not 3 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	1	1
Kvinnor	1	1
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelse	71 400	41 000
Övriga anställda	232 500	205 300
Summa	<u>303 900</u>	<u>246 300</u>
Sociala kostnader	43 212	25 730
Summa	<u>347 112</u>	<u>272 030</u>

**Not 4 Driftkostnader**

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

**Not 5 Löpande underhåll**

	<i>2021-01-01</i>	<i>2020-01-01</i>
	<i>-2021-12-31</i>	<i>-2020-12-31</i>
Värmeväxlare	290 886	102 740
Fiber	19 029	–
Övrigt	<u>–</u>	<u>10 734</u>
	<b>309 915</b>	<b>113 474</b>

**Not 6 Övriga kostnader**

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

**Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<i>2021-01-01</i>	<i>2020-01-01</i>
	<i>-2021-12-31</i>	<i>-2020-12-31</i>
Byggnader och mark	-298 706	-298 706
Maskiner och inventarier	<u>-10 106</u>	<u>–</u>
	<b>-308 812</b>	<b>-298 706</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

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

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	—	—
Nyanskaffningar	336 950	—
	<u>336 950</u>	<u>—</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	—	—
Årets avskrivning enligt plan	-10 106	—
	<u>-10 106</u>	<u>—</u>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	326 844	—

**Not 10 Kortfristiga placeringar**

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

Marknadsvärdet per 2020-12-31: 1 450 024 kronor

**Not 11 Fastighetslån**

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Bundet till</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Handelsbanken	0,63%	2022-12-30	<u>13 500 000</u>	<u>13 700 000</u>
<b>Redovisat värde vid periodens utgång</b>			<b>13 500 000</b>	<b>13 700 000</b>

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

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Planerad amortering inom ett år från balansdagen	–	–

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fastighetsinteckningar		
Handelsbanken	33 000 000	33 000 000

**Underskrifter****Höllviken 2022-04-**

Heidi Elving  
*Ordförande*

Karin Dahl  
*Ledamot*

Jenny Kvist  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har angivits 2022- -

Mats Anderberg  
*Godkänd revisor*