

Årsredovisning för
BRF Länna Höjden
769632-1434

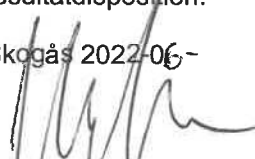
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Länna Höjden intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-06. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Skogsås 2022-06-06


Marcus Johansson
Styrelseordförande

JS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Länna Höjden, 769632-1434, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrättslokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-04-23 och stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-03-10.

Fastigheten bebyggdes år 2017 och består av en industribyggnad med totalt 24 bostadsrättslokaler. Bostadsrättsföreningen äger en fastighet i Huddinge kommun med beteckningen Lyftkranen 10. Bostadsrättsföreningen är ett oäkta bostadsföretag som endast upplåter lokaler till momspliktiga juridiska personer.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Under verksamhetsåret har 3 lokaler bytt ägare.

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

Grindarna till området planeras att bytas eller uppgraderas under nästa år. Även mindre underhåll och förbättringar planeras att göras löpande under nästa år. Under nästkommande åren planerar styrelsen att investera i kamera övervakningssystemet samt stärka utebelysningen i fastighetens område.

Ekonomisk översikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Verksamhetens intäkter	2 282 693	2 379 335	1 734 513	2 034 549	1 767 694
Yttre underhållsfond	120 000	90 000	60 000	30 000	-
Skulder till kreditinstitut	24 784 500	25 044 500	25 304 500	25 564 500	25 824 500
Resultat efter finansiella poster	479 111	457 084	-327 029	-40 820	139 263
Soliditet %	59,9	59,4	58,9	58,8	58,9

Nettoomsättningen har minskat från föregående år pga vattenförbrukningskostnaden har sjunkit till följd av installation av varmvattenberedare tidigare år.

Jv

Förändring av Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 215 000	90 000	-360 881	457 084
Disposition enl årsstämma		30 000	-30 000	
Omföring av föreg års resultat			457 084	-457 084
Årets resultat				379 445
Vid årets slut	37 215 000	120 000	66 203	379 445

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital 445 648kr, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till yttre underhållsfond	30 000
Balanseras i ny räkning	415 648
Summa	445 648

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

J.✓

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>
Verksamhetens intäkter	2	2 282 693	2 379 336
		2 282 693	2 379 336
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-493 706	-570 851
Personalkostnader	4	-131 648	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-733 235	-733 236
Rörelseresultat		924 104	943 829
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		907	1 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-445 900	-459 985
Resultat efter finansiella poster		479 111	485 028
Resultat före skatt		479 111	485 028
Skatt på årets resultat	6	-99 666	-27 944
Årets resultat		379 445	457 084

JS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	60 654 180	61 381 455
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 960	11 920
		<u>60 660 140</u>	<u>61 393 375</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 660 140</u>	<u>61 393 375</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		137 402	134 140
Aktuell skattefordran		84 991	156 713
Övriga fordringar		-	16 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>42 057</u>	<u>82 993</u>
		264 450	390 633
Kassa och bank		<u>2 138 378</u>	<u>1 152 320</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 402 828</u>	<u>1 542 953</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 062 968</u>	<u>62 936 328</u>

7.5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		37 215 000	37 215 000
Fond för yttre underhåll		120 000	90 000
		<u>37 335 000</u>	<u>37 305 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		66 203	-360 881
Årets resultat		379 445	457 084
		<u>445 648</u>	<u>96 203</u>
Summa eget kapital		<u>37 780 648</u>	<u>37 401 203</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 439 500	25 044 500
		<u>9 439 500</u>	<u>25 044 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 023	6 910
Skatteskulder		134 000	134 000
Övriga kortfristiga skulder	9	15 469 944	118 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 853	231 439
		<u>15 842 820</u>	<u>490 625</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>63 062 968</u>	<u>62 936 328</u>

J.✓

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	
-Stomme och grund	1
-Fasad	1,43
-Yttertak	2,86
-El	1
-Värme	1,67
-Restpost	1
Inventarier, verktyg och installationer	20

J.S

Not 2 Verksamhetens intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyror	2 025 228	1 646 028
Hyror parkeringsplatser	146 400	143 420
Intäkter vattenförbrukning	110 606	184 987
Försäkringsersättningar		380 266
Övriga vidarefakturerade kostnader	450	24 646
Öresutjämning	9	-11
Summa	2 282 693	2 379 336

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	51 609	54 326
Värme	-	13 323
Vatten och avlopp	32 135	29 391
Renhållning	17 841	17 386
Reparation och underhåll	42 531	98 071
Kabel-TV	1 739	1 783
Larm och bevakning	26 796	32 542
Försäkring fastighet	49 643	47 891
Revisionsarvode	17 631	20 235
Redovisningstjänster	62 200	74 766
Konsultarvoden	17 931	-
Bankkostnader	2 044	3 790
Fastighetsskatt	134 000	134 000
Övriga lokalkostnader	37 606	43 347
Summa	493 706	570 851

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	100 000	100 000
Sociala kostnader	31 420	31 420
(varav pensionskostnader)	-	-

Personalkostnader avser utbetalt arvode till styrelsen.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, Danske Bank	445 840	459 985
Räntekostnader, övriga	60	
Summa	445 900	459 985

Jr

Not 6 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	99 666	27 944
	99 666	27 944

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	63 938 669	63 467 957
-Nyanskaffningar	-	470 712
Vid årets slut	63 938 669	63 938 669
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 557 214	-1 829 938
-Årets avskrivning	-727 275	-727 276
Vid årets slut	-3 284 489	-2 557 214
Redovisat värde vid årets slut	60 654 180	61 381 455

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	7 923 125	7 923 125
Redovisat värde vid årets slut	7 923 125	7 923 125

Taxeringsvärde uppgår till 26 800 000 kr, varav mark 5 400 000 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	29 800	29 800
	29 800	29 800
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 880	-11 920
-Årets avskrivning	-5 960	-5 960
	-23 840	-17 880
Redovisat värde vid årets slut	5 960	11 920

J.✓

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 345 000	9 538 500
Förfallotidpunkt, 1-8 år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 439 500	15 506 000
Redovisat värde vid årets slut	24 784 500	25 044 500

Bank	Löper ut	Belopp	Ränta %
Danske Bank	2021-06-01 3 månaders löptid	3 724 500	Rörlig ränta
Danske Bank	2022-03-31	5 905 500	3,11
Danske Bank	2022-05-02	5 715 000	1,49
Danske Bank	2023-03-31	5 715 000	1,50
Danske Bank	2023-06-30	3 724 500	1,50

Sammanlagd amortering på ovanstående lån är 260 000 kr.

Lån som förföll 2021-06-01 har lagts om med rörlig ränta och löptid om 3 månader.

Lån som förfaller 2022-03-31 har lagts om med fast ränta på 3,11 %.
Det nya förfalldatum för lånet är 2025-03-31.

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000

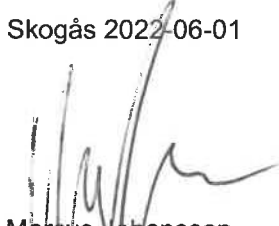
Ansvarsförbindelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvarsförbindelser	inga	inga

JS

Underskrifter

Skogås 2022-06-01



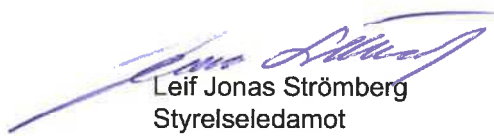
Marcus Johansson
Styrelseordförande



Denis Kafedzic
Styrelseledamot

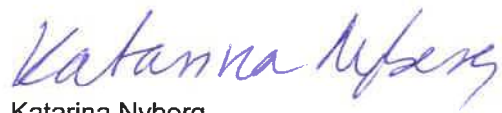


Tommy Anders Moser
Styrelseledamot



Leif Jonas Strömberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-20



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Länna Höjden

Org.nr 769632-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Länna Höjden för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Länna Höjden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-06-20


Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor