

# Årsredovisning för Brf Länna Bruksgårdar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse 2023

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar registrerades 2004.08.20. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022.10.26. Enligt inkomstskattelagen (1999:1229) är föreningen ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, och har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheterna

Föreningen förvärvade 2005-2007 fastigheterna Löt 1:26, Löt 1:28, Löt 1:29, Löt 1:30, Löt 1:31, Löt 1:32, Löt 1:33 samt Löt 1:34 i Länna, Uppsala kommun. Fastigheternas adresser är Länna Bruksgata 1-9, 2-30 samt Almungevägen 137. På fastigheterna finns 9 flerbostadshus i 1,5 våningar samt garagebyggnad med 6 st platser. Bostadshusen är uppförda 1929-1940, 1989 samt 2020. Marken innehas med äganderätt. Lägenhetsarrende finns gällande grönytor, del i Löt 1:7.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	2 st	73 kvm
2 rum och kök	9 st	551 kvm
3 rum och kök	13 st	1 034 kvm
4 rum och kök	5 st	525 kvm
Garage		6 st
Total bostadsyta uppgår till		2 183 kvm
Garageyta		<u>100 kvm</u>
Totalyta (bostadsarea och lokalarea)		2 283 kvm
Total tomtarea uppgår till		8 403 kvm

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

### Genomfört underhåll

Renovering tvättstuga	2005
Renovering 5 badrum	2005/2006
Dränering	2006
Målning fasad	2006
Målning fasad	2009

Omläggning av tak	2009
Renovering av fönster/takfönster	2012/2013
Fönsterrenovering	2015
Garagerenovering	2015
Renovering av 4 st tak	2016
Fibernät	2016
Renovering av 3 st tak	2018
Målning fasad	2018/2019
Uppförande nya Snickarbo	2020
Installation parkeringsbelysning	2020
Inköp av gräsmatta Snickarbo	2020
Fasadmålning Gamla Snickarbo	2020
Fuktsanering och renovering tvättstuga	2020+2021
Fasadmålning Länna Bruksgata 7-9	2021
Uppförande av nytt soprum	2021
3 kallförråd byggda	2021
Förråd har byggts	2023
Omdragning kanaler på vind	2023
Montering av nytt takfönster	2023
Målning av fönster, inljning trätrappa	2023
Installation ny tvättmaskin	2023

## Styrelsen 2023

För tiden 1 januari - 22 april

Malin Arveteg	Ledamot, ordf.
Håkan Petterson	Ledamot, kassör
Per Engström	Ledamot
Carl Robert Rybrant	Ledamot
Emma Petterson	Suppleant
Leonard Millde	Suppleant
Markku Viitamäki	Suppleant

För tiden 22 april - 31 december

Karin Thellenberg	Ledamot, ordf.
Håkan Petterson	Ledamot, kassör
Markku Viitamäki	Ledamot
Carl Robert Rybrant	Ledamot
Sara Lundgren	Ledamot
Emma Petterson	Suppleant (flyttat i dec 2023)
Leonard Lucas	Suppleant
Tomas Forsberg	Suppleant

## Revisor

BOREV Revision AB	Tomas Ericson, auktoriserad revisor
BOREV Revision AB	Revisorsuppleant

## Valberedning

Malin Bud	Finn Sjöberg
-----------	--------------

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.04.22.  
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden

## Avtal

Vattenfall Distribution (elnät), Bodens energi AB (el), Uppsala Vatten (vatten/avlopp samt renhållning)  
Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckningen).  
Snöröjning 2022-2023 har skötts av Roger Gustavsson. Nordea svarar för bankkonto och lån.

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 4 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Antal medlemmar vid årets början var 39 st, under året har 4 st nya medlemmar tillkommit och 3 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 40 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll 2023 uppgick till 725 929 kr, varav reparationer 291 741 kr.

## Avgiftsändringar

För att ta höjd för kommande räntehöjningar och ökade kostnader för underhåll och fasta kostnader i form av el och vatten, så genomfördes en avgiftshöjning på 9% som började gälla från 1 april 2023.

Årsavgifterna kommer höjas med ytterligare 13% från 1 februari 2024.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter (kr/kvm)	648	607	607	583
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	706			
Nettoomsättning (tkr)	1 584	1 485	1 480	1 419
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-383	-230	-179	10 963
Balansomslutning (tkr)	28 886	29 432	29 784	30 229
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	59,9%	60,1%	60,2%	59,9%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	5 163	5 252	5 340	5 433
Skuldsättning (kr/kvm)	4 937			
Sparande (kr/kvm)	244			
Energikostnad (kr/kvm)	93			
Energikostnad netto (kr/kvm)	38			
Årsavgifternas del av total intäkt	90,7			
Räntekänslighet	8,0	8,7	8,8	9,3
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	7,3			

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift bostad genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):* Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt, inklusive intäkter för värme.

*Nettoomsättning: avser* föreningens årsavgifter, hyresintäkter samt intäkter för värme.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre *rep.fond*.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar alternativt summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta).

*Energikostnad netto (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (126 825 kr) genom total yta (boyta och lokalyta)

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter, inklusive intäkter för värme.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

*Dvs. för varje procentenhet låneräntan ökar behöver föreningens intäkter öka med framräknad faktor.*

*Räntekänslighet inklusive tillägg:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter inkl. värmeintäkt. För varje procentenhet låneräntan ökar behöver föreningens intäkter öka med denna faktor.

## Väsentliga händelser under året

SBC anlitas för att upprätta en underhållsplan på 50 år. Baserat på de åtgärder som var upptagna i underhållsplanen så har två betongtrappor lagats, fönster på fastigheterna Löt 1:29 och Löt 1:34 har målats om samt en trätrappa oljats in. Även en ny tvättmaskin har köpts in.

Utöver det har även alla skorstenar i föreningen besiktigats, med resultatet att ingen åtgärd behöver göras i dagsläget utan de är i fint skick allihopa. Under städdagen på våren så har parkeringen förbättrats utanför fastighet Löt 1:26 genom att fylla på mer grus.

Under året har det varit en del vattenskador på fastighet Löt 1:33 som medfört höga reparationskostnader för föreningen. En del av reparationskostnaderna är även eftersläpande utgifter från vattenskadorna 2022 som resulterade i stadgeändringar med avseende på vems ansvar som trasig varmvattenberedare ligger på I och med dessa skador så har ett takfönster bytts ut på Löt 1:33 samt att nya ventilationsrör på Löt 1:26 har installerats. Då det i radonmätningen som gjordes 2022 noterades för höga värden i fastighet Löt 1:30 så har en radonfläkt installerats.

Under året har ett av föreningens tre lån bundits om, vilket resulterat i markant höjda avgifter för räntor.

## Verksamheten under kommande år

När det gäller underhåll så ligger störst fokus på fastigheten Löt 1:30 där fasaden ska putsas om, fönster ska renoveras/målas om samt att träpanel kring fönsterkupa ska målas om. Kostnaden för detta beräknas bli hög, men planen är att det ska finansieras med medel från vår egen kassa. Vi ska även se över värme-stammar och radiatorer på Löt 1:34, foga om socklar på Löt 1:26 och Löt 1:29 där det behövs i samband med omfogningen av Löt 1:30. Då ommålning av plank och postlådeställning tyvärr blev inställt på grund av dåligt väder under höstens städdag 2023 kommer detta att göras under vårens städdag 2024.

Under året ska ett av lånen läggas om och under 2025 kommer ytterligare ett lån läggas om, vilket kommer att resultera i markant ökade räntekostnader. Beslutet om avgiftshöjningen under 2024 är baserat på det.

## Underhållsplanering

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll görs enligt underhållsplan, upprättad under 2023.

Föreningen har under året amorterat 192 568 kr av föreningens ingående skuld 2023.

## Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året som förklaras dels av höga reparationskostnader till följd av vattenskadorna under året (även om försäkringsersättning betalats ut för delar av kostnaderna) och dels av större planerade underhåll där man i resultatdispositionen kommer använda sig av tidigare avsatta medel från yttre reparationsfonden.

Föreningens underskott är tillfälligt och budget för kommande år visar på ett positivt resultat.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 969 639	906 208	11 040 863	-230 365
Disposition av 2022 års resultat		126 800	-357 065	230 365
Årets resultat (underskott)				<u>-382 885</u>
Belopp årets utgång	5 969 639	1 033 008	10 683 798	-382 885

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	10 683 798
Årets resultat (underskott)	<u>-382 885</u>
	10 300 913

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	239 100
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-434 188
till balanserat resultat överföres	<u>10 496 001</u>
	10 300 913

Av årets underskott täcks 120 000 kr/år av försäkringsersättningen som erhöles 2020 i samband med branden och uppbyggnad av Snickarbo.

## RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER			
	2023		2022	
Årsavgifter	1 540 518	1	1 445 728	
Hysesintäkter	43 037	1 583 555	39 638	1 485 366
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter		114 562		60
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 698 117</b>		<b>1 485 426</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

## Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-503 949	4	-486 860	
Administrationskostnader	-64 072		-61 020	
Fastighetsskatt/avgift	-64 739	-632 760	5	-62 770
				-610 650

## Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-291 741		-363 624	
Planerat underhåll	-434 188	-725 929		-91 515
				-455 139
Personalkostnader		-45 142	6	
				-38 297

## Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-483 904		7	-483 904
Inventarier och installationer	-21 736	-505 640	8	-21 736
				-505 640

<b>RÖRELSERESULTAT</b>		-211 354		
				-124 300

## Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	4 963			563
Räntekostnader	-176 494	-171 531		-106 528
				-105 965

<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-382 885</b>		<b>-230 265</b>
--	--	-----------------	--	-----------------

<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-382 885</b>		<b>-230 265</b>
-----------------------	--	-----------------	--	-----------------

2

## BALANSRÄKNING

	2023	TILLGÅNGAR		2022
			Not	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader	24 287 909		7	24 771 813
Mark	2 793 825			2 793 825
Inventarier och installationer	65 203	27 146 937	8	86 939
				27 652 577
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar	29 946			0
Övriga fordringar	120 600		9	14 045
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	57 851	208 397		37 919
				51 964
Kassa och bank		1 530 294		1 727 789
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 885 629</b>		<b>29 432 330</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatsskapital	4 184 874			4 184 874
Upplåtelseavgift	1 784 765			1 784 765
Yttre reparationsfond	1 033 008	7 002 647		906 208
				6 875 847
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	10 683 798			11 040 863
Årets resultat	-382 885	10 300 913		-230 265
				10 810 598
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		7 585 027	10	8 376 872
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	3 686 768		10	3 087 491
Leverantörsskulder	85 269			101 962
Egna skatteskulder	18 811			12 452
Personalens källskatt	9 384			8 400
Sociala avgifter	9 829			8 797
Förskottsinsbetalda hyror/avg	134 923			114 529
Upplupna kostnader	52 058	3 997 042	11	35 383
				3 369 013
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>28 885 629</b>		<b>29 432 330</b>

2

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-382 885	-230 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	505 640	505 640
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>122 755</b>	<b>275 375</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-46 434	-12 664
Förändring av kortfristiga skulder	28 751	71 628
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>105 072</b>	<b>334 339</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-192 568	-192 568
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-192 568</b>	<b>-192 568</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-87 496</b>	<b>141 771</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 727 789	1 586 018
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 640 293</b>	<b>1 727 789</b>

*Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen*



**NOTER****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fr.o.m. 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

**Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	ca 1-1,58%	Garagerenovering	5%
Dränering	6,66%	Takrenovering	3,33%
Omläggningen av tak	5%	Inventarier	10%
Fönsterrenovering	5%	Fasadmålning	10%

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 125 567 kr.

**Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

**NOT NR 1****Årsavgifter**

I årsavgift bostäder ingår el, värme och vatten.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 413 693	1 324 260
Årsavgifter värme*	126 825	121 468
<b>Summa</b>	<b>1 540 518</b>	<b>1 445 728</b>

\*) gäller endast 6 lgh, för övriga lgh ingår värme i årsavgift bostäder

**NOT NR 2****Hysesintäkter**

	2023	2022
Hysesintäkter, garage	24 336	24 336
Hysesintäkter, p-platser	9 605	11 639
Hysesintäkter, förråd	9 096	3 663
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER</b>	<b>43 037</b>	<b>39 638</b>

**NOT NR 3****Övriga rörelseintäkter**

Påminnelseavgifter	300	60
Försäkringsersättning	114 262	0
<b>SUMMA ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>114 562</b>	<b>60</b>

**NOT NR 4****Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	48 355	52 346
Sotning	5 612	0
Obligatoriska besiktning	31 299	42 276
El	22 823	22 080
Värme	129 332	125 120
Vatten	61 111	66 308
Sophämtning	39 670	47 076
Försäkring	107 505	88 940
Tomträttsavgälder/samfällighetsavgift	1 019	1 019
Förbrukningsinventarier	5 638	9 120
Extern revision	14 445	13 138
Övriga förvaltningskostnader	37 139	19 437
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>503 949</b>	<b>486 860</b>

**NOT NR 5****Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1988-1991 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh samt 8.874 kr/småhus och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh samt 9 287 kr/småhus) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 6****Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

**Löner och arvoden**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsen	34 350	29 500
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	<b>34 350</b>	<b>29 500</b>
Sociala avgifter	10 792	8 797
<b>SUMMA löner, arvoden och sociala avgifter</b>	<b>45 142</b>	<b>38 297</b>

**NOT NR 7****Löt 1:26, Löt 1:28-1:34**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Taxeringsvärde:	26 195 000	26 195 000
Byggnadsvärde	20 603 000	20 603 000
Markvärde	5 592 000	5 592 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>26 195 000</b>	<b>26 195 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	25 975 000	25 975 000
Lokaler	220 000	220 000

**Bokfört värde:**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnader</b>	<b>13 551 025</b>	<b>13 551 025</b>
Ingående avskrivningar	-3 321 464	-3 107 768
Årets avskrivningar	-213 696	-213 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 535 160	-3 321 464
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 015 865</b>	<b>10 229 561</b>

**Brf Länna Bruksgårdar**

Org.nr. 769611-2650

11(13)

<b>Dränering 2006</b>	90 000	90 000
Ingående avskrivningar	-90 000	-90 000
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 000	-90 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Målning av hus 2019</b>	315 000	315 000
Ingående avskrivningar	-107 625	-76 125
Årets avskrivningar	-31 500	-31 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 125	-107 625
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>175 875</b>	<b>207 375</b>
<b>Omläggning av tak 2009</b>	106 685	106 685
Ingående avskrivningar	-74 676	-69 342
Årets avskrivningar	-5 334	-5 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 010	-74 676
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>26 675</b>	<b>32 009</b>
<b>Elinstallationer 2009</b>	39 547	39 547
Ingående avskrivningar	-39 547	-39 547
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 547	-39 547
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fönsterreovering 2015</b>	346 500	346 500
Ingående avskrivningar	-129 937	-112 612
Årets avskrivningar	-17 325	-17 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 262	-129 937
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>199 238</b>	<b>216 563</b>
<b>Garagerreovering 2015</b>	99 596	99 596
Ingående avskrivningar	-34 860	-29 880
Årets avskrivningar	-4 980	-4 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 840	-34 860
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>59 756</b>	<b>64 736</b>
<b>Takreovering 2016, 2018</b>	2 730 934	2 730 934
Ingående avskrivningar	-475 148	-384 117
Årets avskrivningar	-91 031	-91 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-566 179	-475 148
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 164 755</b>	<b>2 255 786</b>
<b>Snickarbo 2020</b>	12 035 869	12 035 869
Ingående avskrivningar	-270 086	-150 048
Årets avskrivningar	-120 038	-120 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-390 124	-270 086
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>11 645 745</b>	<b>11 765 783</b>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>24 287 909</b>	<b>24 771 813</b>

**NOT NR 8****Inventarier och installationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Inventarier</b>	127 447	127 447
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 447	-127 447
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 447	-127 447
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Fibernät 2016</b>	 217 355	 217 355
Ingående ackumulerade avskrivningar	-130 416	-108 680
Årets avskrivningar	-21 736	-21 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 152	-130 416
Utgående restvärde enligt plan	65 203	86 939
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>65 203</b>	<b>86 939</b>

**NOT NR 9****Övriga fordringar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skattekonto	10 601	10 295
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 750
Klientmedel hos Mediator	109 999	0
<b>Summa</b>	<b>120 600</b>	<b>14 045</b>

**NOT NR 10****Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Nordea	2025.06.18	0,98%	4 824 672
Nordea	2026.04.15	4,46%	2 894 923
Nordea	2024.01.17	0,82%	3 552 200
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>11 271 795</b>
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-192 568
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>3 686 768</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>7 585 027</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31			10 308 955

**NOT NR 11****Upplupna kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Upplupen räntekostnad	32 810	11 723
Upplupet revisionsarvode	14 445	13 500
Övriga upplupna kostnader	4 803	10 160
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>52 058</b>	<b>35 383</b>

**NOT NR 12****Ställda säkerheter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	14 318 200	14 318 200

**NOT NR 13**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Länna den 14 / 3 2024



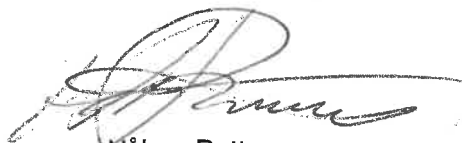
Karin Thellenberg



Markku Viitamäki



Sara Lundgren



Håkan Pettersson



Carl Robert Rybrant

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 / 3 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar, org.nr 769611-2650

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdarna för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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*. 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 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 25 mars 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor