



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ljungen i Haparanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ljungen i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 716415-7419 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ljungen 2	1978-01-01	1979 och 1980
Ljungen 3	1978-01-01	1979
Ljungen 4	1978-01-01	1980
Ljungen 5	1978-01-01	1980

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 722
84	Garage	1 344
33	p-platser	0
Totalt 201 objekt		9 066

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 18 st 2 rok, 25 st 3 rok, 24 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haparanda Ljungen GA:1	G:A		0 / 0	Ledningar för vatten, Spillvatten och regnvatten med tillhörande brunnar mm, Garage med tillhörande elinstallationer mm, Parkeringsplatser, Ytterbelysning med tillhörande ledningar och kommunikationsytor

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Juha Lassheikki	Ordförande	2024-11-18	
Sirpa Koskinen	Ledamot	2023-11-09	2025-06-26
Sari Anneli Leppälä	Ledamot	2022-07-06	
Miika Lampsijärvi	Ledamot	2025-05-28	
Jenni Parkkonen	Ledamot	2024-11-18	2025-05-28

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i i förening av Sirpa Koskinen, Juha Lassheikki, Sari Anneli Leppälä, Miika Lampsijärvi och Jenni Parkkonen.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Thomasson (sammankallande), Terttu Latvala samt Riitta Nätyнки, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-01.

Det pågår en tvist mellan föreningen och den tidigare entreprenören eftersom markarbetet för gården utfördes felaktigt och oriktigt. Detta baseras på uttalanden från flera experter. Redan förgående styrelse har anlitat en jurist för att hantera tvisten. Markarbetet har och kommer att fortsätta av en annan entreprenör och hela gården kommer att göras om. En extern konsult har anlitats för att övervaka arbetet.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har föreningen genomfört följande aktiviteter:

- Jumpa för boende /Sari Leppälä
- Hobbyrum renovering för boende (Darts och pingis) /Juha Lassheikki och Sari Leppälä
- Julfika för boende /Sari Leppälä, Juha Lassheikki och Miika Lampsjärvi

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2015 Balkongdörrar, nya varmvattenberedare
2016 Fönster (en del), varmvattenberedare
2017 Stuprör och rännor, Snörasskydd hus 5 och 2
2017 Fönster
2017 Soprumsdörrar 8st
2018 Fönster, varmvattenberedare
2019 Fläktmotorer
2020 Byte av förrådsdörrar
2021 Byte takdetaljer
2022 Ventilationsarbeten
2022 Fasad och markarbeten, balkongrenovering
2023 Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
2023 Installation av antenssystem och kameraövervakning
2023 Byte av hängrännor, stuprör och snörasskydd
2023 Markarbeten påbörjade
2024 Underhåll av luftkonditionering
2025 Renovering av markarbete

Renoveringar och investeringar som planeras 2026–2029:

- Markarbete fortsätter
- Reparation av vindar i tre hus på grund av fuktskador
- Målning av ytterfasaden alla byggnader.
 - Underhåll av luftkonditionering i alla lägenheter fortsätter; Filterbyten och nödvändiga reparationer och byten av utrustning.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	159	146	134	208
Skuldsättning, kr/kvm	1 077	803	882	1 121	1 200
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 265	942	1 035	0	0
Räntekänslighet, %	2	1	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	92	68	64	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	674	634	625	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	587	547	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 271	4 960	4 806	4 698	4 652
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 082	345	171	-49	296
Soliditet, %	61	65	63	61	60

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	592 700	0	0	592 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 434 355	0	34 974	1 469 329
S:a bundet eget kapital, kr	2 027 055	0	34 974	2 062 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 757 088	344 752	-34 974	14 066 866
Årets resultat, kr	344 752	-344 752	1 081 960	1 081 960
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 101 840	0	1 046 986	15 148 826
S:a eget kapital, kr	16 128 895	0	1 081 960	17 210 855

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 000 kr samt ianspråktagande skett med 159 026 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 101 840
Årets resultat, kr	1 081 960
Reservation till underhållsfond, kr	-194 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 026
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 148 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 148 826

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 270 861	4 960 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 005	215 784
Summa Rörelseintäkter		5 318 866	5 175 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 667 319	-3 050 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 794	-485 807
Personalkostnader	Not 6	-363 130	-303 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-719 549	-760 148
Summa Rörelsekostnader		-3 982 792	-4 600 557
Rörelseresultat		1 336 074	575 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 071	2 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-257 184	-232 919
Summa Finansiella poster		-254 113	-230 619
Resultat efter finansiella poster		1 081 960	344 752
Resultat före skatt		1 081 960	344 752
Årets resultat		1 081 960	344 752

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 902 309	19 465 917
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	430 843	586 784
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	5 291 332	3 205 334
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 624 484	23 258 035
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		24 624 984	23 258 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		229 640	89 398
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 193 602	1 257 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	184 188	164 116
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 607 430	1 510 597
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 251	10 439
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 251	10 439
Summa Omsättningstillgångar		3 616 681	1 521 036
Summa Tillgångar		28 241 665	24 779 570

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	592 700	592 700
Fond för yttre underhåll	1 469 329	1 434 355
Summa Bundet eget kapital	2 062 029	2 027 055
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 066 866	13 757 088
Årets resultat	1 081 960	344 752
Summa Fritt eget kapital	15 148 826	14 101 840
Summa Eget kapital	17 210 855	16 128 895

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 874 1303 714 616
Övriga långfristiga skulder		1 5001 500
Summa Långfristiga skulder		5 875 6303 716 116
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 893 7563 592 862
Leverantörsskulder		296 939310 623
Skatteskulder		13 94310 641
Övriga kortfristiga skulder		499 071483 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	451 471537 266
Summa Kortfristiga skulder		5 155 1804 934 559
Summa Skulder		11 030 8108 650 675

Summa Eget kapital och skulder	28 241 665	24 779 570
--------------------------------	------------	------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 336 074	575 371
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	719 549	760 148
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	719 549	760 148
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	3 071	2 300
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-248 925	-243 927
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 809 769	1 093 892
---	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-162 875	-71 435
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-88 533	31 044
---	---------	--------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-251 408	-40 392
--	-----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 558 361	1 053 501
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 085 998	17 343
---	------------	--------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 085 998	17 343
---	-------------------	---------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 460 408	-686 584
--	-----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 460 408	-686 584
--	------------------	-----------------

Årets kassaflöde	1 932 770	384 260
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 266 130	881 870
---------------------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	3 198 900	1 266 130
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 550 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	5 055 456	4 744 488
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	328	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	149 992	151 050
	Hyror garage och parkeringsplatser	121 750	124 100
	Hyror förbrukningsbaserad	16 681	15 892
	Hyror övrigt	0	14 460
	Övriga primära intäkter	75 201	19 223
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 419 408	5 069 213
	Avgiftsbortfall	-45 898	-5 269
	Hyresbortfall	-18 650	-19 800
	Avsatt till inre fond	-83 999	-83 999
	<i>Summa</i>	-148 547	-109 068
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 270 861	4 960 144

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall-och varmvatten samt TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	48 005	215 784
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	48 005	215 784

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-335 219	-370 102
	Snö och halk-bekämpning	-136 734	-218 245
	Reparationer	-143 356	-349 100
	Planerat underhåll	-159 026	-338 257
	Försäkringsskador	-43 398	-263 260
	El	-235 792	-213 369
	Vatten	-474 420	-402 851
	Sophämtning	-298 357	-282 245
	Fastighetsförsäkring	-351 609	-225 353
	Kabel-TV och bredband	-316 024	-230 724
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-163 290	-157 387
	Övriga driftkostnader	-10 095	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 667 319	-3 050 894
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-14 228
	Administrationskostnader	-171 292	-373 138
	Extern revision	-16 250	-48 938
	Medlemsavgifter	-29 200	-29 200
	Föreningsverksamhet	-7 362	-3 673
	Övriga förvaltningskostnader	-8 691	-16 630
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-232 794	-485 807
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-144 700	0
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden	-129 000	-241 200
	Sociala avgifter	-86 430	-62 508
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-363 130	-303 708

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-563 608	-604 207
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-155 941	-155 941
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-719 549	-760 148
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-256 012	-232 919
	Övriga räntekostnader	-1 172	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-257 184	-232 919
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 206 911	32 206 911
	Ingående anskaffningsvärde mark	537 779	537 779
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 744 690	32 744 690
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 278 772	-12 674 565
	Årets avskrivningar	-563 608	-604 207
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 842 381	-13 278 772
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 902 309	19 465 917
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 059 000	1 128 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 290 000	1 129 000
	<i>Summa</i>	48 949 000	46 457 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	22 335 000	22 335 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 335 000	22 335 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	851 700	851 700
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	851 700	851 700
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-264 916	-108 975
	Årets avskrivningar	-155 941	-155 941
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-420 857	-264 916
	<i>Utgående redovisat värde</i>	430 843	586 784
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde (markarbeten)	3 205 334	3 222 677
	Årets investeringar (markarbeten)	2 085 998	0
	Omklassificering till byggnad	0	-17 343
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 291 332	3 205 334
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 189 649	1 255 691
	Övriga fordringar	3 953	1 392
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 193 602	1 257 083
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 188	164 116
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	184 188	164 116
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	0

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	4,17%	2026-03-30	934 976	56 668
Swedbank 980-0368	3,08%	2027-02-25	3 053 270	158 612
Swedbank 980-0368	4,00%	2026-01-23	2 172 368	186 628
Stadshypotek 164-4251	4,52%	2027-09-30	92 112	52 640
Stadshypotek 164-4251	1,06%	2026-09-30	515 160	114 480
Swedbank 980-0368	2,87%	2028-10-25	3 000 000	60 000
			9 767 886	629 028

Långfristig del	5 874 130
Nästa års amortering av långfristig skuld	258 084
Lån som ska konverteras inom ett år	3 622 504
Kortfristig del	3 893 756
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	629 028
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 287 784
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	383 792	389 313
Upplupna räntekostnader	30 340	22 081
Övriga upplupna kostnader	37 339	125 872
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	451 471	537 266

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-29.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ljungen i Haparanda, org.nr. 716415-7419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ljungen i Haparanda för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ljungen i Haparanda för räkenskapsåret 2025 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ljungen i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579659291**

Juha Lassheikki

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 16:21:07



Miika Lampsijärvi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 16:17:20



Sari Anneli Leppälä

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 16:15:51



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 08:32:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ljungen i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579868765**

Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 08:31:48



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.