



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Ljungdala i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Ljungdala i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1970 på fastigheterna Angantyr 1, Aslög 1, Bifrost 11, Eddan 1, Grim 1, Havamal 1, Heimer 1, Jorm 1, Nial 1, Odd 1, Runan 1 och Snorre 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Krakavägen 1 A-D, 3 A-D, 5 A-D, 7 A-D, 9 A-D, 11 A-D, 13 A-D, 4-18, 20 A-D, Trebackalånggatan 40-74, Rågången 13 A-D, 15 A-D, 17 A-D, 19 A-D, Vikingaleden 2-30, 3-15, Varingavägen 1-9, 2-16, Kämpevägen 1-11, 2-8 och Runvägen 1-3 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	34	2 754
5	86	9 460
	120	12 214

Garage	3
Parkeringsplatser	1

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-08 via poströstning, varvid 62 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Hans Ribba	ordförande	vald till 2022
Sofie Svensson	vice ordförande	vald till 2023
Birgitta Larsson	sekreterare	vald till 2023
Kennert Persson	styrelseledamot	vald till 2022
Ingmari Bengtsson	styrelseledamot	vald till 2022
Monica Axelsson	styrelseledamot	vald till 2022
Mohamed Chehade	styrelseledamot	vald till 2023

Göran Camitz adjungerande ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Annelie Häggtröm med Bertil Jacobsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Hans Bengtsson och Elisabeth Wentrup med Hans Bengtsson som sammankallande.

Under året har Lars-Erik Jönsson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid. *As*

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Storuman Energi AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sverige AB	Tv, bredband, telefoni
Nordqvist Bygg & Portservice	serviceavtal garageportar
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	kollektiv olycksfallsförsäkring
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Verksamhetsåret 2021 blev även det ett annorlunda år. Pandemi visade sig vara mycket värre än vi först trodde och har påverkat oss och vår verksamhet i Bostadsrättsföreningen Ljungdala. Styrelsen har hållit de flesta av sina möten via Teams och vi höll, för första gången, vår årsstämma via poströstning. Poströstningen genomfördes på ett mycket bra sätt och många röstade.

Uteaktiviteterna har kunnat fortsätta och även aktiviteterna inomhus, canasta och Yoga, har kunnat genomföras under hösten/vintern. Tyvärr är inte pandemin över och nya virusvarianter börjar sprida sig men vi hoppas att vi, under 2022, skall kunna träffas och umgås på ett mer normalt sätt.

Informationsblad sänds ut regelbundet till alla medlemmar men föreningen har även en hemsida, ”brfljungdala.se”, vilket också ger de boende möjlighet att få information. På hemsidan finns information om, styrelsens sammansättning med mailadress till styrelsemedlemmarna, valberedningens sammansättning med mailadress, informationsblad som sänts ut under året, fritidsaktiviteter, ordningsregler, stadgar, miljö/arbetsmiljöplan, kvalitetsledningssystem, blanketter samt bilder från olika aktiviteter och sammankomster. Nytt för verksamhetsåret är att man kan gå in och titta på hur mycket el våra solceller producerar samt att vi startat en Facebook grupp där medlemmarna kan få och ge information.

En pärm har delats ut till alla boende där ordningsregler och annan viktig information finns. Denna pärm tillhör lägenheten och skall finnas kvar vid försäljning av bostadsrätten. Pärmen uppdateras regelbundet.

PCB-inventering är utförd 2008
Status och elsäkerhetskontroll är utförd 2014
Energibesiktning är utförd 2018
Radonmätning är utförd 2018, komplettering utförd år 2021

Medlemmarna i föreningen är aktiva och deltar i flera av de fritidsaktiviteter som ordnas.

Grillkväll med trekamp och prisutdelning anordnades i Sagolunden 9:e aug. Tipsrunda med prisutdelning, har arrangerats på måndagskvällar under augusti och september.

Trädgårdsgolf och Boule har spelats i Sagolunden maj-okt. Canastaspelet spelas vinter/vår i lokalen Vikingaleden 8

Brf-mästerskap i golf spelades 18 september på Hesslegårdens golfbana i Hässleholm. Två tävlingar genomfördes, poängbogey 9-hål och puttningstävling.

Yogaträning har startats under året i lokalen Vikingaleden 8.

Året avslutades med en glöggkväll utomhus, den 16/12, där föreningen bjöd på glögg och lussekatter.

Ett jättestort tack till alla som ställer upp och arrangerar våra aktiviteter. *AO*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 19–20 april av byggansvarig Kennert Persson och vicevärd Lars-Erik Jönsson. Vid besiktning framkom att vi hade många hus där det skulle målas, bytas paneler och sarger. Allt detta har genomförts som planerat av våra duktiga arbetare vi har i föreningen.

Underhållsplanen är upprättad.

Underhållsplanen innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastigheter de kommande 60 åren. Mindre brister åtgärdas löpande.

Underhåll

Under året har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder:

Solceller har satts upp på gemensamhetsbyggnadens tak, Vikingaleden 8.

Paneler, sarger har bytts ut och/eller målats.

Förrådsdörrarna på radhusen har bytts ut (reklamation)

Tak har satts upp över förrådsdörrarna på radhusen.

Filter i ventilerna har bytts ut i lägenheterna.

Radonmätning har genomförts (komplettering av 2018 års mätning)

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installation av fibernät utfört 2013

Takomläggning på radhusens förråd utfört 2014

Takomläggning Rågången 13 utfört 2014

Utbyte av förrådsdörrar på radhusen utfört 2014

Utbyte av förrådsdörrar på kedjehusen utfört 2015

Utbyte av vattenmätare utfört 2016

Takomläggning samt utbyte av taktäror och stuprör på radhusen utfört 2017. (utom Rågången 13, utfört 2014)

Asfaltering vid garagen på Rågången och utanför garagen på Trebackalånggatan utfört 2019

Nybyggnation av 6st garage på Rågången, utfört år 2020

Renovering av de gamla garagen på Rågången utfört år 2020

Installation av solceller utfört år 2021

År 2022 planerar styrelsen följande större underhållsåtgärder.

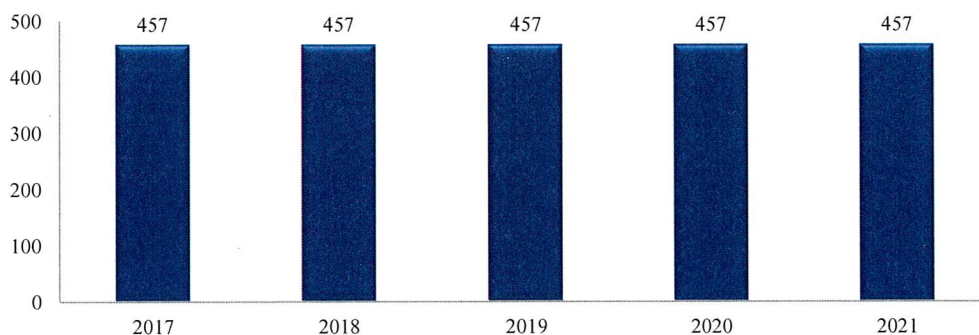
Fortsätta arbetet med utbyte och/eller målning av paneler, sarger och en del plåtarbete.

Spolning och filmning av avlopps och dagvattenledningar

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 457 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningen har inga banklån. *AO*



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	172
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	174

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 609	6 002	5 865	5 891
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	453	88	566
Eget kapital, tkr	14 420	14 310	13 645	13 557
Taxeringsvärde, tkr	107 464	71 478	71 478	71 478
-varav byggnad, tkr	84 016	53 900	53 900	53 900
Soliditet, %	90%	87%	86%	86%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	457	457	457	457
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	0
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0%	0%	0%	0%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	0%	0%	0%	0%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	20	19	19	31
Sparande/m ² byggnadsyta	48	103	83	130
Energikostnad/m ² byggnadsyta	180	166	173	177

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 130 600	120	8 108 995	4 616 556	453 382	14 309 653
Balanseras i ny räkning				453 382	-453 382	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			67 000	-67 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-232 309	232 309		0
Årets resultat					110 094	110 094
Belopp vid årets utgång	1 130 600	120	7 943 686	5 235 247	110 094	14 419 747

At



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 069 938
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-67 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	232 309
Årets resultat	110 094
Summa till stämmans förfogande	5 345 341

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 345 341
-------------------------	-----------

Ac

**Resultaträkning**

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 608 980	6 002 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 170	76 914
Summa rörelseintäkter		5 697 150	6 078 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 436 255	-3 999 776
Underhåll enligt plan	Not 5	-232 309	-565 370
Övriga externa kostnader	Not 6	-161 053	-133 877
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-544 679	-720 476
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-240 330	-234 105
Summa rörelsekostnader		-5 614 626	-5 653 604
Rörelseresultat		82 524	425 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 942	33 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 372	-5 538
Summa finansiella poster		27 570	28 021
Årets resultat		110 094	453 382 <i>At</i>

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	7 669 881	7 495 911
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 669 881	7 495 911

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**7 670 381** **7 496 411****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		81	1 183
Kundfordringar		-41	0
Avräkningskonto HSB		123 760	1 092 071
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	64 678	15 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	126 514	116 073
Summa kortfristiga fordringar		314 992	1 224 535

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 500 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 500 000	6 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	1 489 467	1 642 480
Summa kassa och bank		1 489 467	1 642 480

Summa omsättningstillgångar**8 304 459** **8 867 015****Summa tillgångar****15 974 839** **16 363 426** *Ad*

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 130 600	1 130 600
Upplåtelseavgifter	120	120
Fond för yttre underhåll	7 943 686	8 108 995
Summa bundet eget kapital	9 074 406	9 239 715

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 235 247	4 616 556
Årets resultat	110 094	453 382
Summa fritt eget kapital	5 345 341	5 069 938

Summa eget kapital**14 419 747** **14 309 653****Skulder***Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 16	60 604	830 995
Leverantörsskulder		325 387	273 240
Aktuell skatteskuld	Not 17	266 227	3 445
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	14 236	117 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	888 639	828 189
Summa kortfristiga skulder		1 555 092	2 053 773

Summa skulder**1 555 092** **2 053 773****Summa eget kapital och skulder****15 974 839** **16 363 426**

A0



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	82 524	425 361
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	240 330	234 105
	<u>322 854</u>	<u>659 466</u>
Erhållen ränta	31 741	34 825
Erlagd ränta	-4 372	-5 538
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>350 223</u>	<u>688 753</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 567	-15 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-498 681	-123 714
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-207 025</u>	<u>549 600</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-414 300	-210 703
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-414 300</u>	<u>-210 703</u>
Årets kassaflöde	-621 325	338 897
<i>Likvida medel vid årets början</i>	8 734 551	8 395 654
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	8 113 227	8 734 551
	<u>-621 325</u>	<u>338 897</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen. *AO*

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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. Klassificering 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 936 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *As*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 531 387	5 581 680
	Hysesintäkt lokaler	0	1 600
	Hysesintäkt garage och bilplatser	68 400	42 150
	Hysesintäkt övrigt	3 200	-200
	Konsumtionsavgift vatten	123 365	559 937
	Konsumtionsavgift el	-900	0
	Avsatt till inre fond	-141 064	-201 005
	Övriga intäkter i verksamheten	9 140	4 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 452	13 688
	Övriga fakturerade kostnader	0	100
		5 608 980	6 002 050
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	88 170	76 914
		88 170	76 914
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-119 176	-157 100
	El	-59 459	-72 157
	Uppvärmning	-1 875 835	-1 661 261
	Vatten	-260 836	-288 781
	Renhållning	-387 441	-385 194
	TV, bredband, iptelefoni	-329 767	-315 414
	Förvaltningskostnader	-464 696	-457 054
	Försäkringar	-127 782	-121 702
	Fastighetsskatt	-805 980	-536 085
	Övriga driftskostnader	-5 283	-5 027
		-4 436 255	-3 999 776
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-120 900	0
	Underhåll installationer	-48 363	-57 709
	Underhåll mark och utemiljö	0	-139 025
	Underhåll garage och bilplatser	-14 563	-368 636
	Underhåll övrigt	-48 483	0
		-232 309	-565 370
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 750	-9 375
	Övriga förvaltningskostnader	-13 862	-8 794
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 030	-28 761
	Föreningsverksamhet	-7 225	-1 867
	Kontorsutrustning och -material	-2 184	-4 053
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 973	-1 789
	Konsulter	0	-9 250
	Förbrukningsinventarier	-35 868	-15 729
	Medlemsavgifter HSB	-37 000	-37 000
	Stämma och styrelse	-6 778	0
	Arrende, hyra, leasing	-16 384	-17 258
		-161 053	-133 877

At

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-114 216	-93 932
Löner för anställda	-76 703	-116 810
Vicevärdsarvode	-79 378	-79 308
Övriga arvoden	-157 224	-210 072
Övriga personalkostnader	-479	-2 321
Revisionsarvode	-7 579	-7 480
Sociala avgifter	-109 101	-111 552
Uttagsskatt	0	-99 001
	<u>-544 679</u>	<u>-720 476</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-240 330	-117 570
Markanläggningar	0	-102 060
Installationer och inventarier	0	-14 475
	<u>-240 330</u>	<u>-234 105</u>

At

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Ursp. Byggnad (komp. Ind)	18 007 889	-12 605 851	-117 570	1970-2089	5 284 468
Ursprunglig mark	1 090 000				1 090 000
Garage	262 500	-105 040	-26 243	2017-2026	131 217
Fiber	1 094 620	-437 840	-54 732	2013-2032	602 048
Garage	210 703	-21 070	-21 070	2020-2029	168 563
Solceller	414 300	0	-20 715	2021-2040	393 585
Byggnader	21 080 012	-13 169 801	-240 330		7 669 881

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 007 889	18 007 889
Årets investering, omklassificering byggnader	1 982 123	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 090 000	1 090 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 567 823	1 357 120
Omklassificering markanläggning	-1 567 823	210 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 080 012	20 665 712

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 169 801	-12 488 281
Årets avskrivningar byggnader	-240 330	-117 570
Ingående avskrivningar markanläggningar	-563 950	-461 890
Omklassificering markanläggningar	563 950	-102 060
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 410 131	-13 169 801

Utgående redovisat värde

7 669 881 7 495 911

Redovisade värden byggnader	6 579 881	5 402 038
Redovisade värden mark	1 090 000	1 090 000
Redovisade värden markanläggningar	0	1 003 873

Fastighetsbeteckning: Angantyr 1, Aslög 1, Bifrost 11, Eddan 1, Grim 1, Havamal 1, Heimer 1, Jorm 1, Nial 1, Odd 1, Runan 1 och Snorre 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1970	84 016 000	23 448 000	107 464 000	71 478 000
		84 016 000	23 448 000	107 464 000	71 478 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	14 420 000	14 420 000
Summa ställda säkerheter	14 420 000	14 420 000

At



Not 10 Inventarier och installationer		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		90 375	90 375
Utgående anskaffningsvärden		<u>90 375</u>	<u>90 375</u>
Ingående avskrivningar		-90 375	-75 900
Årets avskrivningar		0	-14 475
Utgående avskrivningar		<u>-90 375</u>	<u>-90 375</u>
Utgående redovisat värde		0	0
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattekonto		<u>64 678</u>	<u>15 208</u>
		64 678	15 208
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		0	30 717
Upplupna ränteintäkter		3 368	3 167
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>123 146</u>	<u>82 189</u>
		126 514	116 073
Not 14 Kortfristiga placeringar			
	Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-23	
			<u>6 500 000</u>
			6 500 000
			<u>6 000 000</u>
			6 000 000
Not 15 Bank			
Sparbanken Skåne		<u>1 489 467</u>	<u>1 642 480</u>
		1 489 467	1 642 480
Not 16 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		830 995	782 582
Avsättning		141 064	201 005
Uttag		<u>-911 455</u>	<u>-152 591</u>
		60 604	830 995
Not 17 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		<u>266 227</u>	<u>3 445</u>
		266 227	3 445

A0

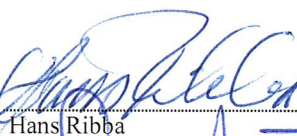


Not 18 Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdeskatt	0	99 001
Personalens källskatt	5 968	7 897
Arbetsgivaravgifter	5 775	6 288
Övriga kortfristiga skulder	2 493	4 718
	14 236	117 904

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	304 749	289 975
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	477 136	464 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 254	62 916
	888 639	828 189

Hässleholm 10,3 2022



 Birgitta Larsson

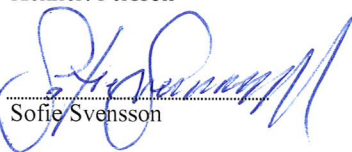

 Hans Ribba


 Ingmarie Bengtsson


 Kennert Persson


 Mohamed Chehade


 Monica Axelsson


 Sofie Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-21


 Annelie Häggström

Revisor vald av föreningsstämman


 Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ljungdala i Hässleholm, org.nr. 737000-1351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungdala i Hässleholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AO

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ljungdala i Hässleholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm den 21 / 3 - 2022


.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Annelie Häggström
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.