



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF Ljungdala i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ljungdala i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 737000-1351 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Angantyr 1	1965-01-01	1970
Aslög 1	1965-01-01	1971
Bifrost 11	1965-01-01	1970 och 1971
Eddan 1	1965-01-01	1970
Grim 1	1965-01-01	1970
Havamal 1	1965-01-01	1970
Heimer 1	1965-01-01	1971
Jorm 1	1965-01-01	1970
Nial 1	1965-01-01	1970
Odd 1	1965-01-01	1970
Runan 1	1965-01-01	1970
Snorre 1	1965-01-01	1971

### Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
19	garageplatser	0
38	p-platser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12214
<b>Totalt 177 objekt</b>		<b>12214</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 3 rok, 86 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Ribba	Ordförande
Monica Axelsson	Ledamot
Ingmarie Bengtsson	Ledamot
Birgitta Larsson	Ledamot
Mohamed Chehade	Ledamot
Sofie Svensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Ribba, Sofie Svensson, Birgitta Larsson, Mohamed Chehade.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Ribba, Birgitta Larsson, Mohamed Chehade, Sofie Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anneli Häggström med Ulla-Britt Englund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hans Bengtsson (sammanställande), Carl-Gustav Englund samt Frida Kubb, valda vid föreningsstämman.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Efter att Covid-pandemin lugnat ner sig kom det andra kriser det blev krig i vår närhet och av det följde ekonomisk kris med många kostnadsökningar, både privat och för vår bostadsförening, vilket fått till följd att vi beslutat att 2023 höja vår årsavgift för första gången på många år.

En av de glädjande händelserna var att vår förening fick 105 000 kr i hållbarhetsbidrag från HSB Skåne. Hållbarhetsbidraget får föreningen för att den minskat påverkan på klimatet eller miljön och för positiv påverkan av den sociala eller ekonomiska hållbarheten. För vår del handlade det om att vi satt upp solceller och för vår fritidsverksamhet.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-24.

**Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:**

Paneler, sarger har bytts ut och/eller målats.  
Spolning och filmning av avlopps och dagvattenledningar  
Utbyte av vattenmätare med elektronisk avläsning av förbrukningen

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2013	Installation av fibernät
2014	Takomläggning radhusens förråd
2014	Takomläggning Rågången 13
2014	Byte förrådsdörrar på radhusen
2014	Status- och elsäkerhetskontroll
2015	Byte förrådsdörrar kedjehusen
2016	Byte vattenmätare
2017	Takomläggning samt utbyte av takrännor och stuprör på radhusen
2018	Energibesiktning
2018	Radonmätning, komplettering utförd 2021
2019	Asfaltering vid garagen på Rågången och utanför garagen på Trebackalånggatan
2020	Nybyggnation av 6st garage på Rågången
2021	Renovering av de gamla garagen på Rågången
2021	Installation av solceller
2022	Byte vattenmätare

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

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

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 8 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

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 mailadresser, informationsblad som sänts ut under året, fritidsaktiviteter, ordningsregler, stadgar, miljö/arbetsmiljöplan, kvalitetsledningssystem och blanketter. Det finns också möjlighet, genom att ladda ner "appar", se vad våra solceller producerar samt att se hur mycket vatten var och en förbrukar. 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.

**Fritidsaktiviteter**

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

Den 15 maj hade vi en vårfest i Sagolunden med tipsrunda, korvgrillning och musikbingo med RajtanTajtan gruppen.

Tipsrunda med prisutdelning, har arrangerats på måndagskvällar. Trädgårdsgolf och Boule har spelats onsdagar och torsdagar i Sagolunden. Yogaträning har hållits i lokalen Vikingaleden 8.

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

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	94	48	96	100	130
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	169	180	166	173	177
Driftskostnad, kr/kvm	356	363	327	337	322
Årsavgifter, kr/kvm	440	453	457	457	457
Totala intäkter, kr/kvm	492	466	498	497	484
Nettoomsättning, tkr	5 844	5 609	6 002	5 865	5 891
Resultat efter finansiella poster, tkr	665	110	376	300	566
Soliditet, %	90	90	87	86	86

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 130 600	0	0	1 130 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	120	0	0	120
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 943 686	0	2 550	7 946 236
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 074 406</b>	<b>0</b>	<b>2 550</b>	<b>9 076 956</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 235 247	110 094	-2 550	5 342 791
Årets resultat, kr	110 094	-110 094	665 442	655 752
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 345 341</b>	<b>0</b>	<b>662 892</b>	<b>5 998 543</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 419 747</b>	<b>0</b>	<b>665 442</b>	<b>15 075 499</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 244 000 kr samt ianspråktagande skett med 241 450 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	5 345 341
Årets resultat, kr	655 752
Reservation till underhållsfond, kr	-244 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	241 450
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 998 543</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 998 543</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 843 957	5 608 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 245	88 170
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 013 202</b>	<b>5 697 150</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 345 381	-4 436 255
Underhåll enligt plan	Not 5	-241 450	-232 309
Övriga externa kostnader	Not 6	-170 813	-161 053
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-406 703	-544 679
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-240 330	-240 330
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 404 678</b>	<b>-5 614 626</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>608 524</b>	<b>82 524</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		51 150	31 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 921	-4 372
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>47 229</b>	<b>27 570</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>655 752</b>	<b>110 094</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 429 550	7 669 881
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 429 550</b>	<b>7 669 881</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 430 050</b>	<b>7 670 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-892	81
Kundfordringar		-868	-41
Avräkningskonto HSB		20 881	123 760
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	95 050	64 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	133 071	126 514
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>247 242</b>	<b>314 992</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 000 000	6 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>7 000 000</b>	<b>6 500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 074 889	1 489 467
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 074 889</b>	<b>1 489 467</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 322 131</b>	<b>8 304 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 752 181</b>	<b>15 974 839</b>



# BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 130 600	1 130 600
Upplåtelseavgifter	120	120
Fond för yttre underhåll	7 946 236	7 943 686
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 076 956</u>	<u>9 074 406</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 342 791	5 235 247
Årets resultat	655 752	110 094
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>5 998 543</u>	<u>5 345 341</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>15 075 499</u></b>	<b><u>14 419 747</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 16	0
Leverantörsskulder	536 191	325 387
Aktuell skatteskuld	Not 17	469 283
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	662 792
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 676 682</u>	<u>1 555 092</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>1 676 682</u></b>	<b><u>1 555 092</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>16 752 181</u></b>	<b><u>15 974 839</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	608 524	82 524
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	240 330	240 330
	<u>848 854</u>	<u>322 854</u>
Erhållen ränta	45 207	31 741
Erlagd ränta	-3 921	-4 372
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>890 140</u>	<u>350 223</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 186	-58 567
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	121 590	-498 681
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>982 543</b>	<b>-207 025</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-414 300
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-414 300</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>982 543</b>	<b>-621 325</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	8 113 227	8 734 551
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>9 095 770</u>	<u>8 113 227</u>
	<b>982 543</b>	<b>-621 325</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### 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 markanläggningar:	10 - 20 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. 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.

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.

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 380 128	5 531 387
Hysesintäkt garage och bilplatser	67 800	68 400
Hysesintäkt övrigt	4 200	3 200
Hysesrabatter	-900	0
Konsumtionsavgift vatten	365 641	123 365
Konsumtionsavgift el	0	-900
Avsatt till inre fond	0	-141 064
Övriga intäkter i verksamheten	9 760	9 140
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 328	15 452
	<b>5 843 957</b>	<b>5 608 980</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	169 245	88 170
	<b>169 245</b>	<b>88 170</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-228 558	-119 176
El	-50 703	-59 459
Uppvärmning	-1 759 213	-1 875 835
Vatten	-256 228	-260 836
Renhållning	-401 240	-387 441
TV, bredband, iptelefoni	-342 916	-329 767
Serviceavtal	-18 835	0
Förvaltningskostnader	-342 430	-464 696
Försäkringar	-134 475	-127 782
Fastighetsskatt	-805 980	-805 980
Övriga driftskostnader	-4 803	-5 283
	<b>-4 345 381</b>	<b>-4 436 255</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-120 900
Underhåll installationer	-241 450	-48 363
Underhåll garage och bilplatser	0	-14 563
Underhåll övrigt	0	-48 483
	<b>-241 450</b>	<b>-232 309</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 125	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-26 377	-13 862
Kostnader överlåtelse och panter	-30 294	-28 030
Föreningsverksamhet	-18 405	-7 225
Kontorsutrustning och -material	-3 541	-2 184
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 094	-1 973
Förbrukningsinventarier	-5 195	-35 868
Medlemsavgifter HSB	-37 000	-37 000
Stämma och styrelse	-15 143	-6 778
Arrende, hyra, leasing	-20 639	-16 384
	<b>-170 813</b>	<b>-161 053</b>

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-100 304	-114 216
Löner för anställda	-40 258	-76 703
Vicevärdsarvode	-81 426	-79 378
Övriga arvoden	-118 064	-157 224
Övriga personalkostnader	-490	-479
Revisionsarvode	-7 964	-7 579
Sociala avgifter	-58 198	-109 101
	<b>-406 703</b>	<b>-544 679</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-240 330	-240 330
	<b>-240 330</b>	<b>-240 330</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 990 012	18 007 889
Årets investering byggnader, bidrag solceller	0	1 982 123
Ingående anskaffningsvärde mark	1 090 000	1 090 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	1 567 823
Årets investering markanläggning	0	-1 567 823
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 080 012</b>	<b>21 080 012</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 410 131	-13 169 801
Årets avskrivningar byggnader	-240 330	-240 330
Ingående avskrivningar markanläggningar	0	-563 950
Omklassificering markanläggningar	0	563 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 650 462</b>	<b>-13 410 131</b>

**Utgående redovisat värde**

7 429 550

7 669 881

Redovisade värden byggnader	6 339 550	6 579 881
Redovisade värden mark	1 090 000	1 090 000
Redovisade värden markanläggningar	0	0

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

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1970	84 016 000	23 448 000	107 464 000	107 464 000
		<b>84 016 000</b>	<b>23 448 000</b>	<b>107 464 000</b>	<b>107 464 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	14 420 000	14 420 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 420 000</b>	<b>14 420 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	90 375	90 375
Utgående anskaffningsvärden	90 375	90 375
Ingående avskrivningar	-90 375	-90 375
Utgående avskrivningar	-90 375	-90 375

**Utgående redovisat värde**

0

0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	64 750	64 678
Övriga kortfristiga fordringar	30 300	0
	<b>95 050</b>	<b>64 678</b>
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Upplupna ränteintäkter	9 311	3 368
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 760	123 146
	<b>133 071</b>	<b>126 514</b>
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-01
	7 000 000	6 500 000
	<b>7 000 000</b>	<b>6 500 000</b>
<b>Not 15 BANK</b>		
Sparbanken Skåne	2 074 889	1 489 467
	<b>2 074 889</b>	<b>1 489 467</b>
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	60 604	830 995
Avsättning	0	141 064
Uttag	-60 604	-911 455
	<b>0</b>	<b>60 604</b>
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	469 283	266 227
	<b>469 283</b>	<b>266 227</b>
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	5 176	5 968
Arbetsgivaravgifter	3 240	5 775
Övriga kortfristiga skulder	0	2 493
	<b>8 416</b>	<b>14 236</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 830	304 749
Upplupen revision	12 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	505 101	477 136
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 861	95 254
	<b>662 792</b>	<b>888 639</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Birgitta Larsson

.....  
Hans Ribba

.....  
Ingmarie Bengtsson

.....  
Mohamed Chegade

.....  
Monica Axelsson

.....  
Sofie Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Annelie Haggström  
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### 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.

## 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 2022 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annelie Häggström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Ljungdala i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS RIBBA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 11:54:12



**INGMARIE BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:13:45



**BIRGITTA LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 17:28:33



**SOFIE SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:51:55



**MOHAMED CHEHADE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 10:49:09



**MONICA AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 07:54:05



**ANNELI HÄGGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 11:10:05



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:42:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Ljungdala i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNELI HÄGGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:31:25



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:42:31



## 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.