



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf 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 2024

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 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. 2025-05-31.

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

Totalt 201 objekt9 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.
Sirpa Koskinen	Ordförande	2024-06-14	2024-11-18
Sirpa Koskinen	Ledamot	2023-11-09	
Juha Lassheikki	Ordförande	2024-11-18	
Juha Lassheikki	Ledamot	2023-11-09	
Britt-Marie Snäll	Ordförande	2023-11-09	2024-06-14
Gösta Mäkitaavola	Ledamot	2022-07-06	2024-05-16
Pirjo Tellervo Koivuranta	Ledamot	2023-11-09	2024-06-14
Tuija Pokela	Ledamot	2023-11-09	2024-11-18
Sari Anneli Leppälä	Ledamot	2022-07-06	
Marika Halttu	Ledamot	2023-11-09	2024-11-18
Jenni Parkkonen	Ledamot	2024-11-18	
Mona Flygare	Suppleant	2023-11-09	2024-11-18
Fredrick Anthon Kangastie	Suppleant	2023-11-09	2024-11-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Juha Lassheikki och Sirpa Koskinen.

Styrelsen har under året hållit 23 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sirpa Koskinen, Pirjo Tellervo Koivuranta, Tuija Pokela, Juha Lassheikki, Sari Anneli Leppälä, Britt-Marie Snäll, Marika Halttu och Jenni Parkkonen.

Revisorer har varit: Tanja Eskilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-21. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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 i oktober 2024.

Renoveringar gjorda 2024

- Underhåll av luftkonditionering i alla lägenheter startade 2024; Filterbyten och nödvändiga reparationer och byten av utrustning arbete fortsätter våren 2025.
- Börjat markarbete hela områden.

Det pågår en tvist mellan föreningen och entreprenören så att markarbeten inte kan färdigställas i dagsläget. Tvisten handlar dels om otydlighet kring tilläggsarbeten, dels att den sittande styrelsen anser att markarbetena har utförts undermåligt. Styrelsen har anlitat juristhjälp för att hantera tvisten.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har föreningen genomfört följande aktiviteter:

- Jumba för boende och pyssel för barn/Sari Leppälä
- Hobbyrum renovering för boende (Darts och pingis) /Juha Lassheikki och Sari Leppälä
- Julfika för boende och Tomtedisco för barn/Sari Leppälä och Juha Lassheikki

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 Soprusdörrar 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 antennsystem och kameraövervakning
2023 Byte av hängrännor, stuprör och snörasskydd
2023 Markarbeten påbörjade
2024 Underhåll av luftkonditionering

Renoveringar och investeringar som planeras 2025–2029:

- Markarbete, hela områden.
- 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 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	146	134	208	273
Skuldsättning, kr/kvm	803	882	1 121	1 200	1 291
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	942	1 035	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	68	64	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	634	625	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	547	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 960	4 806	4 698	4 652	4 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	345	171	-49	296	1 476
Soliditet, %	65	63	61	60	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning finns i not 1.

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	1 584 613	0	-150 257	1 434 355
S:a bundet eget kapital, kr	2 177 313	0	-150 257	2 027 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 435 847	170 983	150 257	13 757 088
Årets resultat, kr	170 983	-170 983	344 752	344 752
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 606 830	0	495 009	14 101 840
S:a eget kapital, kr	15 784 143	0	344 752	16 128 895

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 188 000 kr samt ianspråktagande skett med 388 257 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	13 606 830
Årets resultat, kr	344 752
Reservation till underhållsfond, kr	-188 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	338 257
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 101 839

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 101 839

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 960 144	4 806 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 784	67 585
Summa Rörelseintäkter		5 175 928	4 873 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 050 894	-3 375 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-485 807	-233 605
Personalkostnader	Not 6	-303 708	-219 361
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-760 148	-658 854
Summa Rörelsekostnader		-4 600 557	-4 486 871
Rörelseresultat		575 371	386 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 300	2 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-232 919	-218 551
Summa Finansiella poster		-230 619	-215 750
Resultat efter finansiella poster		344 752	170 983
Resultat före skatt		344 752	170 983
Årets resultat		344 752	170 983



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 465 917	20 070 124
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	586 784	742 725
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	3 205 334	3 222 677
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 258 035	24 035 526
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		23 258 535	24 036 026

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		89 398	43 909
Övriga kortfristiga fordringar		1 257 083	901 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	164 116	113 731
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 510 597	1 059 067
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 439	6 273
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 439	6 273
Summa Omsättningstillgångar		1 521 036	1 065 340
Summa Tillgångar		24 779 570	25 101 366

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	592 700	592 700
Fond för yttre underhåll	1 434 355	1 584 613
Summa Bundet eget kapital	2 027 055	2 177 313

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 757 088	13 435 847
Årets resultat	344 752	170 983
Summa Fritt eget kapital	14 101 840	13 606 830

Summa Eget kapital	16 128 895	15 784 144
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 714 616	1 464 404
Övriga långfristiga skulder		1 500	1 500
Summa Långfristiga skulder		3 716 116	1 465 904

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 592 862	6 529 658
Leverantörsskulder		310 623	359 579
Skatteskulder		10 641	10 795
Övriga kortfristiga skulder		483 168	485 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	537 266	465 506
Summa Kortfristiga skulder		4 934 559	7 851 319

Summa Skulder		8 650 675	9 317 223
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		24 779 570	25 101 367
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 575 371 386 734

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 760 148 658 854

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 760 148 658 854

Erhållen ränta 2 300 2 801

Erlagd ränta -243 927 -204 833

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 093 892 843 556

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -71 435 11 031

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 31 044 112 227

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -40 392 123 258

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 053 501 966 814

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 17 343 -3 982 383

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 17 343 -3 982 383

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -686 584 -661 584

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 1 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -686 584 -660 084

Årets kassaflöde

384 260 -3 675 653

Likvida medel vid årets början

881 870 4 557 523

Likvida medel vid årets slut

1 266 130 881 870

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.

Övriga upplysningar

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter*	4 744 488	4 674 337
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	151 050	150 690
	Hyror garage och parkeringsplatser	124 100	49 600
	Hyror förbrukningsbaserad	15 892	7 886
	Övriga primära intäkter	19 223	30 287
	Summa Bruttoomsättning	5 069 213	4 912 800
	Avgiftsbortfall	-5 269	-17 915
	Hysesbortfall	-19 800	-4 866
	Avsatt till inre fond	-83 999	-83 999
	Summa	-109 068	-106 780
	Summa Nettoomsättning	4 960 144	4 806 020

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	215 784	67 585
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	215 784	67 585
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-174 387	-112 252
	Snö och halk-bekämpning	-218 245	-316 188
	Reparationer	-349 100	-620 635
	Planerat underhåll	-338 257	-495 123
	Försäkringsskador	-263 260	-19 812
	El	-213 369	-222 988
	Vatten	-402 851	-355 860
	Sophämtning	-282 245	-326 847
	Fastighetsförsäkring	-225 353	-308 353
	Kabel-TV och bredband	-230 724	-224 359
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-157 387	-155 170
	Förvaltningsavtalskostnader	-195 716	-201 863
	Övriga driftkostnader	0	-15 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 050 894	-3 375 051
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 228	-23 264
	Administrationskostnader	-373 138	-86 190
	Extern revision	-48 938	-59 375
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-29 200	-29 200
	Föreningsverksamhet	-3 673	-2 870
	Övriga förvaltningskostnader	-16 630	-32 707
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-485 807	-233 605
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-241 200	-164 206
	Löner och övriga ersättningar	0	-8 400
	Sociala avgifter	-62 508	-34 432
	Övriga personalkostnader	0	-12 324
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-303 708	-219 361

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-604 207	-604 207
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-155 941	-54 647
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-760 148	-658 854
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-232 919	-215 154
	Övriga räntekostnader	0	-3 397
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-232 919	-218 551
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 206 911	32 206 910
	Ingående anskaffningsvärde mark	537 779	537 779
	Årets investeringar	0	1
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 744 690	32 744 690
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 674 565	-12 070 358
	Årets avskrivningar	-604 207	-604 207
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 278 772	-12 674 565
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 465 917	20 070 124
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 128 000	1 128 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 129 000	1 129 000
	<i>Summa</i>	46 457 000	46 457 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	851 700	268 086
	Årets investeringar	0	583 614
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	851 700	851 700
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 975	-230 419
	Årets avskrivningar	-155 941	-54 647
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	176 091
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-264 916	-108 975
	<i>Utgående redovisat värde</i>	586 784	742 725
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 222 677	0
	Årets investeringar	0	3 222 677
	Omklassificering till reparation	-17 343	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 205 334	3 222 677
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 116	113 731
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	164 116	113 731

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,0%	2026-01-23	2 358 996	186 628
Swedbank	3,46%	2025-02-28	551 678	40 868
Swedbank	1,24%	2025-02-25	743 144	57 168
Stadshypotek	4,52%	2027-09-30	144 752	52 640
Swedbank	3,44%	2025-03-28	1 250 000	100 000
Swedbank	4,19%	2025-02-28	637 624	53 132
Stadshypotek	4,17%	2026-03-30	991 644	56 668
Stadshypotek	1,06%	2026-09-30	629 640	114 480
			7 307 478	661 584

Långfristig del	3 714 616
Nästa års amortering av långfristig skuld	410 416
Lån som ska konverteras inom ett år	3 182 446
Kortfristig del	3 592 862
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	661 584
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 646 336
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	389 313	354 498
Upplupna räntekostnader	22 081	33 089
Övriga upplupna kostnader	125 872	77 919
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	537 266	465 506

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungen i Haparanda för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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 Ljungen i Haparanda för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman 2024 hölls 241021 dvs senare än vad lagen anger.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tanja Eskilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Ljungen i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JUHA LASSHEIKKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:59:45



SIRPA KOSKINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:02:45



SARI ANNELI LEPPÄLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:53:44



JENNI PARKKONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:44:44



TANJA ESKILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 13:02:40



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:58:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Ljungen i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TANJA ESKILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:51:27



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:56:19



HSB – där möjligheterna bor

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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 tillgodoavanden.

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.