

Årsredovisning

RBF Ljungsbrohus 1
Org nr: 722000-2872

2023-07-01 – 2024-06-30



RB Brf Ljungsbrohus nr 1

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på ostsmörgås och kaffe
varför anmälan erfordras. Anmälan lämnas till Viola Edström, Adamstorpsvägen 3E.
Senaste anmälningsdatum är den 27 november.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

RB Brf Ljungsbrohus nr 1

Dag: Onsdagen den 4 december 2024

Tid: 18.00

Plats: Ljungsbro café och secondhand, Centralplan 5

Dagordning § 59 i stadgarna

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)

Vid ordinarie föreningsstämma den 29 november 2023 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat jämförelsedokument. Dokumenten finns att tillgå på Mitt Riksbyggen.

- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Budget



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ljungsbrohus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, se not 13.

I resultatet ingår avskrivningar med 423 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 329 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malfors 4:98 i Linköpings kommun. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Norra Cloettavägen 11-13 och Adamstorpssvägen 1-3 i Ljungsbro.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	17
3 rum och kök	13

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	24
Antal garage	12
Antal p-platser	26

Total bostadsarea 2 144 m²

Årets taxeringsvärde 23 708 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 708 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Ljungsbro Badmintonklubb	35	2025-12-31
Ljungsbro Badmintonklubb	20	2025-12-31
Lejonfastigheter	534	2028-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 34,73 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 159 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Föreningen har investerat i nya garageportar, kostnad ca 325 tkr som aktiverats på en 20-årig avskrivningsplan.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 46 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll och större arbeten lagda på avskrivningsplan

Beskrivning	År
Byte ytterdörr gruppboende	2017
Renovering asfaltsytor	2017
Byte dörrar lägenheter, loftgångar, trapphus och källare inkl. passersystem, skärmtak källarnedgångar.	2020
Gräsarmering gruppboende	2020
Fiberinstallation	2021
Byte brandcentral gruppboende	2022
Byte garageportar	2023

Planerat underhåll	Enligt plan
Byte stamventiler, radiatorventiler och termostater	Pågående
Takbyte	
Byte låssystem	
Renovering balkonger och loftgångar	
Översyn balkongplattor	
Målning i allmänna utrymmen	
Målning träpanel och fönster	



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viola Edström	Ordförande	2024
Emma Sander	Vice ordförande	2024
Jenny Dandanell	Ledamot	2025
Stanley Svensson	Ledamot	2024
Robin Engstrand	Ledamot	2025
Mimoza Muka	Ledamot	2025
Daniel Klasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sverker Dandanell	Suppleant	2024
Robert Nilsson	Suppleant	2025
Stefan Ryding	Suppleant	Avgått under året.
Ann Thosteman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Veine Drott	Förtroendevald revisor	2024
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024

Revisorssuppleant		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Sander	2024
Mimoza Muka	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Låneräntorna har höjts väsentligt under året vilket påverkar räntekostnaderna, och föreningen följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 668 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 276	2 165	2 111	2 091	2 075
Resultat efter finansiella poster*	-95	-80	-253	34	186
Soliditet %*	37	36	36	37	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	61	59	54	58	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	668	636	630	624	618
Energikostnad kr/kvm*	164	148	143	141	140
Sparande kr/kvm*	110	112	54	141	174
Skuldsättning kr/kvm*	3 166	3 218	3 271	3 323	3 376
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 421	4 494	4 568	4 641	4 714
Räntekänslighet %*	6,6	7,1	7,2	7,4	7,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Nettoomsättning är omräknat för samtliga år jämfört med tidigare årsredovisningar. Del i övriga intäkter avseende balkongtillägg har flyttats från nettoomsättning till övriga intäkter i nyckeltalet.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -94 626 kr för verksamhetsåret 2023-07-01 till 2024-06-30. Orsaken till det negativa resultatet är bl a ökade räntekostnader. Föreningen har under året investerat i nya garageportar. För att möta ökade kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr o m 1 juli 2024.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 626	4 587 731	1 144 242	-55 564	-80 381
Disposition enl. årsstämmobeslut				-80 381	80 381
Reservering underhållsfond			136 000	-136 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-94 626
Vid årets slut	216 626	4 587 731	1 280 242	-271 945	-94 626

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-135 945
Årets resultat	-94 626
Årets fondreservering enligt stadgarna	-136 000
Summa	-366 571

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 366 571**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 276 438	2 204 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 476	108 270
Summa rörelseintäkter		2 344 914	2 312 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 604 143	-1 596 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 821	-169 695
Personalkostnader	Not 6	-76 629	-82 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-423 353	-415 907
Summa rörelsekostnader		-2 277 946	-2 264 514
Rörelseresultat		66 968	48 025
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 020
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 625	8 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 218	-137 442
Summa finansiella poster		-161 593	-128 406
Resultat efter finansiella poster		-94 626	-80 381
Årets resultat		-94 626	-80 381



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	14 155 604	14 213 082
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	118 716	159 318
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	360 235	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 634 555	14 372 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		14 685 555	14 423 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 545	403
Övriga fordringar		25 095	20 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	186 143	269 957
Summa kortfristiga fordringar		232 783	291 248
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	739 056	1 247 355
Summa kassa och bank		739 056	1 247 355
Summa omsättningstillgångar		971 839	1 538 603
Summa tillgångar		15 657 394	15 962 004



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 804 357	4 804 357
Fond för yttre underhåll	1 280 242	1 144 242
Summa bundet eget kapital	6 084 599	5 948 599
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-271 945	-55 564
Årets resultat	-94 626	-80 381
Summa fritt eget kapital	-366 571	-135 945
Summa eget kapital	5 718 028	5 812 654
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 321 138
Summa långfristiga skulder	9 321 138	9 478 398
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	157 260
Leverantörsskulder	170 890	71 008
Skatteskulder	6 409	5 015
Övriga skulder	53 849	34 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	229 820
Summa kortfristiga skulder	618 228	670 952
Summa eget kapital och skulder	15 657 394	15 962 004



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	66 968	48 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	423 353	415 907
	490 321	463 932
Erhållen ränta	1 625	9 036
Erlagd ränta	-164 734	-138 962
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	58 465	25 523
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-51 207	-117 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 469	241 914
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-325 273	0
Investeringar i pågående byggnation	-360 235	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-685 508	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-157 260	-157 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 260	-157 260
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-508 299	84 654
Likvida medel vid årets början	1 247 355	1 162 701
Likvida medel vid årets slut	739 056	1 247 355
Kassa och Bank BR	739 056	1 247 355



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 samt 2023:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är samma som föregående år förutom att balkongtillägg 2023/2024 ingår i Övriga röreseintäkter istället för Nettoomsättning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	76
Dörrar	Linjär	40
Elinstallationer	Linjär	55
Elinstallationer, passersystem	Linjär	10
Fasad	Linjär	55
Skärmtak källarnedgångar, garageportar	Linjär	20
Va installationer	Linjär	41
Ventilation	Linjär	57
Värmesystem	Linjär	27
Värmesystem, styr och regler	Linjär	19
Tvättmaskiner	Linjär	5
Markanläggning, gräsarmering	Linjär	10
Installation	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Brandcentral	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 432 739	1 364 503
Balkongtillägg	0	39 600
Hyror, lokaler	790 608	744 793
Hyror, garage	36 000	36 250
Hyror, p-platser	27 900	28 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 643	-4 601
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 416	-4 356
Rabatter	-1 750	0
Summa nettoomsättning	2 276 438	2 204 269

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkongtillägg	39 600	0
Fakturerade kostnader bevakning	19 062	21 386
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 989	6 575
Elstöd	0	10 481
Övriga rörelseintäkter	4 825	1 625
Försäkringsersättningar	0	68 203
Summa övriga rörelseintäkter	68 476	108 270

**Balkongtillägg ingår 2023/2024 i Övriga rörelseintäkter istället för i Nettoomsättning*

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Reparationer	-158 822	-350 267
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 030	-87 331
Försäkringspremier	-64 955	-56 076
Kabel- och digital-TV	-55 782	-51 466
Pcb/Radonsanering	-4 923	0
Återbäring från Riksbyggen	600	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 055	-25 733
Sotning	-3 364	-3 433
Obligatoriska besiktningar	-13 254	0
Bevakningskostnader	-28 752	-27 553
Snö- och halkbekämpning	-150 108	-67 510
Statuskontroll	-13 325	0
Förbrukningsinventarier	0	-8 823
Vatten	-58 676	-51 631
Fastighetsel	-53 220	-52 998
Uppvärmning	-379 841	-338 025
Sophantering och återvinning	-79 509	-76 052
Förvaltningsarvode drift	-425 126	-405 197
Summa driftskostnader	-1 604 143	-1 596 795



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-141 646	-131 285
Arvode, yrkesrevisorer	-13 350	-12 700
Övriga förvaltningskostnader	-8 330	-1 669
Kreditupplysningar	-759	-790
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	-7 508
Kontorsmateriel	-2 061	-1 113
Medlems- och föreningsavgifter	-1 700	-1 700
Konsultarvoden	0	-10 931
Bankkostnader	-2 813	-2 000
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-173 821	-169 695

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-24 250	-33 000
Sammanträdesarvoden	-35 500	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-4 200
Sociala kostnader	-15 079	-16 917
Summa personalkostnader	-76 629	-82 117



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 103 324	20 103 324
Mark	70 100	70 100
Markanläggning	90 000	90 000
	20 263 424	20 263 424
Årets anskaffningar		
Byggnader	325 273	0
	325 273	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 588 697	20 263 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 018 841	-5 655 933
Markanläggningar	-31 500	-22 500
	-6 050 341	-5 678 433
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-373 751	-362 908
Årets avskrivning markanläggningar	-9 000	-9 000
	-382 751	-371 908
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 433 092	-6 050 341
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 155 605	14 213 083
Varav		
Byggnader	14 036 005	14 084 483
Mark	70 100	70 100
Markanläggningar	49 500	58 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 347 000	20 347 000
Lokaler	3 361 000	3 361 000
Totalt taxeringsvärde	23 708 000	23 708 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 399 000</i>	<i>17 399 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 309 000</i>	<i>5 309 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	146 555	146 555
Installationer	146 875	146 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	293 430	293 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-103 512	-74 202
Installationer	-30 599	-15 911
	-134 111	-90 113
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 915	-29 311
Installationer	-14 688	-14 688
	-40 603	-43 999
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-129 427	-103 512
Installationer	-45 287	-30 599
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-174 714	-134 111
Restvärde enligt plan vid årets slut	118 716	159 318
Varav		
Inventarier och verktyg	17 127	43 042
Installationer	101 589	116 276

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Byte stamventiler, radiatorventiler och termostater	360 235	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	360 235	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen 102 st à 500 kr	51 000	51 000
Summa andra långfristiga fordringar	51 000	51 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	35 313	29 641
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 550	127 068
Upplupen försäkringsersättning	0	68 203
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 280	45 045
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 143	269 957



Not 12 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto Swedbank	739 056	1 247 355
Summa kassa och bank	739 056	1 247 355

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	9 478 398	9 635 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–157 260	–157 260
Långfristig skuld vid årets slut	9 321 138	9 478 398

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-12-01	2 412 500,00	0,00	25 000,00	2 387 500,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-06-01	1 840 000,00	0,00	20 000,00	1 820 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	186 300,00	0,00	37 260,00	149 040,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	2 626 858,00	0,00	60 000,00	2 566 858,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2027-06-01	1 202 500,00	0,00	0,00	1 202 500,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2028-03-30	907 500,00	0,00	10 000,00	897 500,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2028-06-01	460 000,00	0,00	5 000,00	455 000,00
Summa			9 635 658,00	0,00	157 260,00	9 478 398,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras. Slutbetalningsdag på dessa lån är senare än villkorsändringsdagen 2024/2025 varför de redovisas som långfristiga.
Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 157 260 kr årligen.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	120	1 636
Upplupna driftskostnader	29 294	26 454
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	60 761	31 592
Upplupna revisionsarvoden	13 300	12 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 563	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 782	330 533
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 820	402 916

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	10 210 000	10 210 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen följer händelseutvecklingen vad gäller ökade kostnader noga, och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet

Styrelsens underskrifter

Ljungsbro, datum enligt digital signering

Viola Edström
Ordförande

Emma Sander

Jenny Dandanell

Robin Engstrand

Stanley Svensson

Mimoza Muka

Daniel Klasson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Veine Drott
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557528372491

Dokument

ÅR 2024-06-30 Ljungsbrohus 1 för signering
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-10-01 11:51:54 CEST (+0200) av Ann Thosteman (AT)
Färdigställt 2024-10-10 10:03:00 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)
Riksbyggen
ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Viola Edström (VE)
edstrom.viola@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Viola Edström"
Signerade 2024-10-02 18:50:19 CEST (+0200)

Emma Sander (ES)
emma.sander@saabgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA IZABELL SANDER"
Signerade 2024-10-02 14:23:26 CEST (+0200)

Jenny Dandanell (JD)
jenny.dandanell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Dandanell"
Signerade 2024-10-08 17:25:58 CEST (+0200)

Robin Engstrand (RE)
robin.engstrand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robin Erik Engstrand"
Signerade 2024-10-01 12:42:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528372491

Stanley Svensson (SS)
stanley.svensson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STANLEY IVAR DAVID SVENSSON"
Signerade 2024-10-01 14:24:54 CEST (+0200)

Mimoza Muka (MM)
mimozamuka@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIMOZA MUKA"
Signerade 2024-10-01 15:18:29 CEST (+0200)

Daniel Klasson (DK)
Daniel.Klasson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL KLASSON"
Signerade 2024-10-01 12:33:02 CEST (+0200)

Veine Drott (VD)
mwdrott@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VEINE DROTT"
Signerade 2024-10-09 17:28:14 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
Maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-10-10 10:03:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528372491

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Ljungsbrohus nr 1
Org. nr. 722000-2872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529063900

Dokument

2406 RB Lj 1

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-10-10 10:01:41 CEST (+0200) av Maria
Johansson (MJ)*

Färdigställt 2024-10-10 10:02:17 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"*

Signerade 2024-10-10 10:02:17 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RB Brf Ljungsbrohus nr 1, organisationsnummer 722000-2872

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RB Brf Ljungsbrohus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping, datum enligt digital signering

Veine Drott
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557528375701

Dokument

Rapport föreningsrevisor Ljungsbrohus 1

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-10-01 12:01:14 CEST (+0200) av Ann

Thosteman (AT)

Färdigställt 2024-10-06 14:35:23 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)

Riksbyggen

ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Veine Drott (VD)

mwdrott@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"VEINE DROTT"

Signerade 2024-10-06 14:35:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Budget 2024/2025

Bolag 216101 - RBF Ljungsbrohus 1
REE 216101000
Orgnr 7220002872
Datum 2024-05-16 13:45:32

Konto	Benämning	Utfall 2022/2023	Budget 2023/2024	Prognos 2023/2024	Budget 2024/2025
3012	Hysesintäkter lokaler momsregistrerade	307 763	317 000	327 000	337 000
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	437 030	448 000	464 000	477 000
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	36 250	36 000	36 000	36 000
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	28 080	28 000	28 000	28 000
3020	Årsavgifter, bostäder	1 364 503	1 433 000	1 433 000	1 505 000
	ÅRSavgifter och hyror	2 173 626	2 262 000	2 288 000	2 383 000
	HYRES- och avgiftsbortfall	-8 957	-9 000	-10 000	-10 000
	ÖVRIGA avgifter	39 600	40 000	40 000	40 000
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	108 270	20 000	27 000	25 000
	SUMMA intäkter	2 312 540	2 313 000	2 345 000	2 438 000
	REPARATIONER	-350 267	-300 000	-150 000	-300 000
	UNDERHÅLL	0	-50 000	-50 000	-100 000
	FASTIGHETSSKATT	-87 331	-90 000	-89 000	-97 000
4111	Fastighetsskötsel grund	-372 095	-381 000	-380 000	-391 000
4117	Rabatt/återbäring från RB	5 300	0	0	0
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-25 733	-10 000	-10 000	-10 000
4130	Sotning	-3 433	-2 100	-3 000	-3 000
4141	Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	-30 000	-15 000	-30 000
4145	Statuskontroll	0	0	-15 000	-10 000
4150	Bevakningskostnader	-27 553	-25 000	-29 000	-29 000
4191	Snö- och halkbekämpning	-67 510	-50 000	-130 000	-85 000
4610	Fastighetsel	-52 998	-60 000	-60 000	-62 000
4620	Uppvärmning	-338 025	-345 000	-380 000	-396 000
4630	Vatten	-51 631	-57 000	-60 000	-62 000
4640	Sophämtning	-76 052	-88 000	-85 000	-87 000
4710	Fastighetsförsäkring	-56 076	-59 000	-65 000	-71 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-51 466	-54 000	-56 000	-57 000
4782	Extradebiteringar teknisk förvaltning	-33 102	-50 000	-40 000	-50 000
5460	Förbrukningsmaterial	-8 823	-5 000	-5 000	-5 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-131 285	-139 000	-135 000	-139 000
	DRIFTSKOSTNADER	-1 290 482	-1 355 100	-1 468 000	-1 487 000
	ÖVRIGA KOSTNADER	-38 410	-32 000	-30 000	-31 000
	PERSONALKOSTNADER	-82 117	-69 000	-76 000	-78 000
7821	Avskr på byggnader	-362 908	-363 000	-374 000	-406 000
7824	Avskr på markanläggningar	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
7832	Avskr på inventarier och verktyg	-29 311	-29 000	-29 000	-29 000
7833	Avskr på installationer	-14 688	-15 000	-15 000	-15 000
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-415 907	-416 000	-427 000	-459 000
	SUMMA KOSTNADER	-2 264 514	-2 312 100	-2 290 000	-2 552 000
	Rörelseresultat	48 026	900	55 000	-114 000

RÄNTEINTÄKTER	9 036	5 000	2 000	2 000
RÄNTEKOSTNADER	-137 442	-164 000	-162 850	-263 204
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-128 406	-159 000	-160 850	-261 204

Årets Resultat	-80 381	-158 100	-105 850	-375 204
-----------------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------

2072 Årets avsättn underhållsfond	-136 000	-136 000	-136 000	-121 000
2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	0	50 000	50 000	100 000
Underhållsfond	-136 000	-86 000	-86 000	-21 000

Resultat efter reservering till underhållsfond	-216 381	-244 100	-191 850	-396 204
---	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Ljungsbro, datum enligt digital signering

Viola Edström

Stanley Svensson

Jenny Dandanell

Emma Sander

Mimoza Muka

Robin Engstrand

Daniel Klasson

Verifikat

Transaktion 09222115557518073805

Dokument

Budget 2024-2025 för signering
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-22 11:31:56 CEST (+0200) av Ann Thosteman (AT)
Färdigställt 2024-06-11 16:32:23 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)
Riksbyggen
ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Viola Edström (VE)
edstrom.viola@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Viola Edström"
Signerade 2024-05-23 13:12:37 CEST (+0200)

Stanley Svensson (SS)
stanley.svensson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STANLEY IVAR DAVID SVENSSON"
Signerade 2024-05-22 11:34:56 CEST (+0200)

Jenny Dandanell (JD)
jenny.dandanell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jenny Dandanell"
Signerade 2024-06-11 16:32:23 CEST (+0200)

Emma Sander (ES)
emma.sander@saabgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA SANDER"
Signerade 2024-05-29 11:05:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518073805

Mimoza Muka (MM)
mimozamuka@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIMOZA MUKA"
Signerade 2024-05-22 17:45:01 CEST (+0200)

Robin Engstrand (RE)
robin.engstrand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robin Erik Engstrand"
Signerade 2024-05-22 15:41:39 CEST (+0200)

Daniel Klasson (DK)
Daniel.Klasson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL KLASSON"
Signerade 2024-05-22 11:36:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Ljungsbrohus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ljungsbrohus 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

