

Årsredovisning

HSB
Bostadsrättsförening
Ljungelden i Lund
Org nr: 745000-1974

2024-01-01 – 2024-12-31





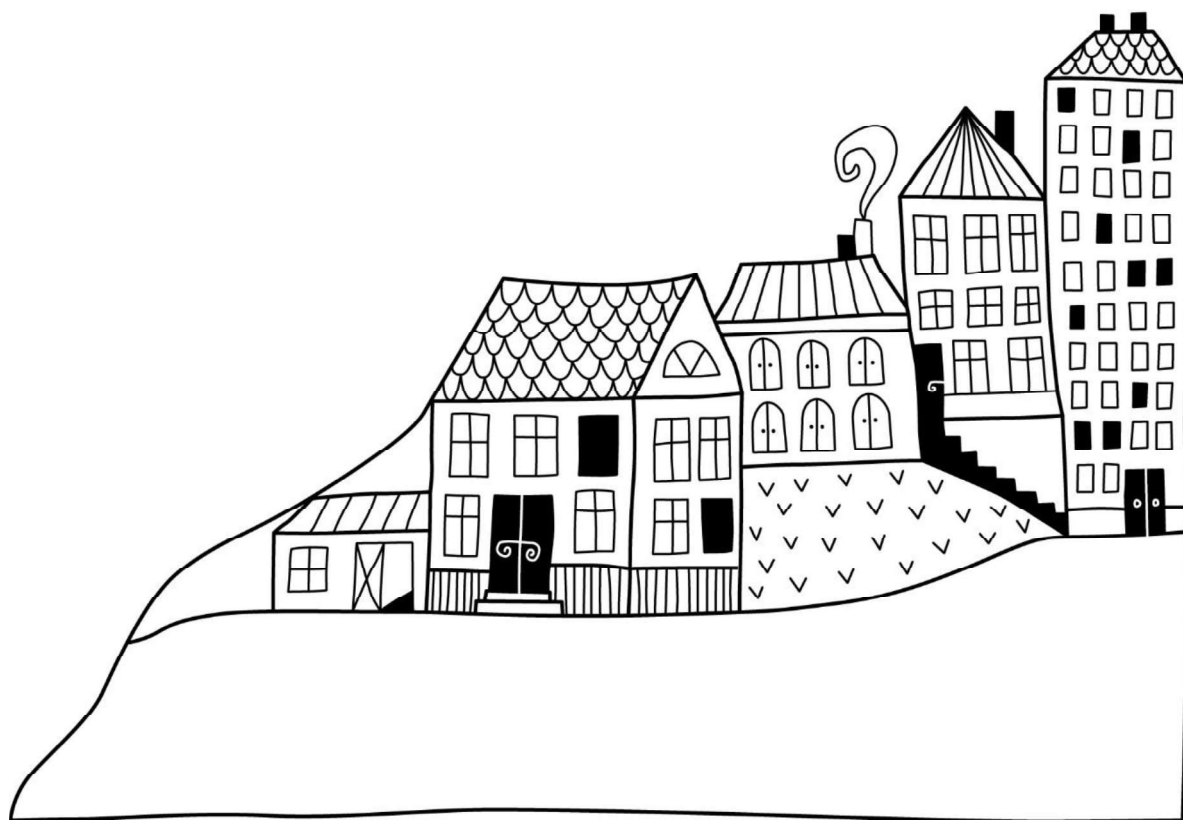
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening
Ljungelden i Lund får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 Lunds Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-07. Årets resultat är något lägre, detta pga ökade räntekostnader, driftskostnader och avskrivningskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 73% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 451 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 610 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tordönet 1, med adresserna Sunnan väg 14 A-S, Åskan 1 med adresserna Virvelvindsvägen 4 A-P och Mullret 1 med adresserna Tordönsvägen 4 A-P. Dessutom äger föreningen Vindilen 2, Badvädret 3, Klostergården 1:20 och Ljungelden 1. Samtliga fastigheter innehas av föreningen med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF skadeförsäkring. Styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
1 r.o.k	21	Kommersiella lokaler	26
2 r.o.k	33	MC-platser	11
3 r.o.k	308	Garageplatser	166
4 r.o.k	72	P-platser	229
5 r.o.k	42	Laddplatser	30
>5 r.o.k	4		
Summa	480		

Total tomtarea	42 510 m ²
Bostäder bostadsrätt	41 713 m ²
Total lokalarea	6 386 m ²
Årets taxeringsvärde	916 218 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	916 218 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Kraftingen Nät AB	Elavtal och nät
Kraftingen Nät AB	Uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Ragnsells	Återvinning
Tele 2	TV
Telenor	Bredband
Riksbyggen Ekonomiska Förening	Ekonomisk förvaltning
Örestads Bevakning	Bevakning och jourverksamhet
Garanti-Städ	Trappstädning
MSW	Serviceavtal och jour för hissar
SBH Portservice	Service garageportar
If Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
Eways	Elbilsladdning



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 2 294 tkr och planerat underhåll för 435 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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: Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 587 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 75 kr/m². Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen (30 år) ligger på 2 312 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 48 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 312 tkr (48 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av elektriska portlås med porttelefoner	2017	
Påbörjat reparation och förankring av tegelfasader.	2017	Redovisas som investering och har aktiverats under 2018.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2017	
Rengöring av ventilationskanaler	2017	
Renovering av Cykelgarage	2017	
Upphandling av stamrenovering	2017	
Fönsterbyte	2020	Redovisas som investering och har aktiverats under 2020
Relining etapp 1	2021	Redovisas som investering, och har aktiverat 2021
Måleriarbete	2021	Målning källare
Pergola Fasadarbete	2022	
Relining etapp 2	2023	Redovisas som investering och aktiverades 2023
Laddboxar	2023	Redovisas som investering och aktiverades 2023
Branddörrar	2023	Redovisas som investering och aktiverades 2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskiner	268 484
Målning lokal	10 000
Nödtelefoni hissar	156 250
IMD (investering)	2 590 838
Termostater (investering)	2 332 799

Projekten som anses som investeringar aktiveras för avskrivningar, så man tar en del av kostnaden varje år under den ekonomiska livslängden. Underhållsarbeten kostnadsförs det specifika året och dras emot underhållsfonden.

Relining etapp 3 är pågående arbete.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gislén	Ordförande	2026
Anna-Karin Mårtensson	Sekreterare	2025
Ulla Mallander	Vice ordförande	2026
Bo Nilsson	Ledamot	2026
Bengt Nyberg	Ledamot	2025
Henrik Olsson	Ledamot	2025
Sue Harden Mugelli	Ledamot	2026
Eva Ingvarsdotter Larsson	Ledamot	2025
Stefan Engström	Ledamot utsedd av HSB Skåne	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Ong	Revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund	2025
Göran Persson	Förtroendevald revisor	2025
Kajsa Wickum	Revisorssuppleant	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Bülow	2025
Gunilla Tykesson	2025
Kristoffer Lidberg	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Gunilla Gislén, Anna-Karin Mårtensson, Ulla Mallander och Bo Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt projektet gällande termostater och imd. Den individuella mätningen och debitering av el gjordes första gången december 2023. Relineringsarbetet fortsätter under 2025. Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån om 14 mkr. Man har haft större försäkringsskador och försäkringsintäkter under 2024 mot tidigare år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 645 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 641 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 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 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 675 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.

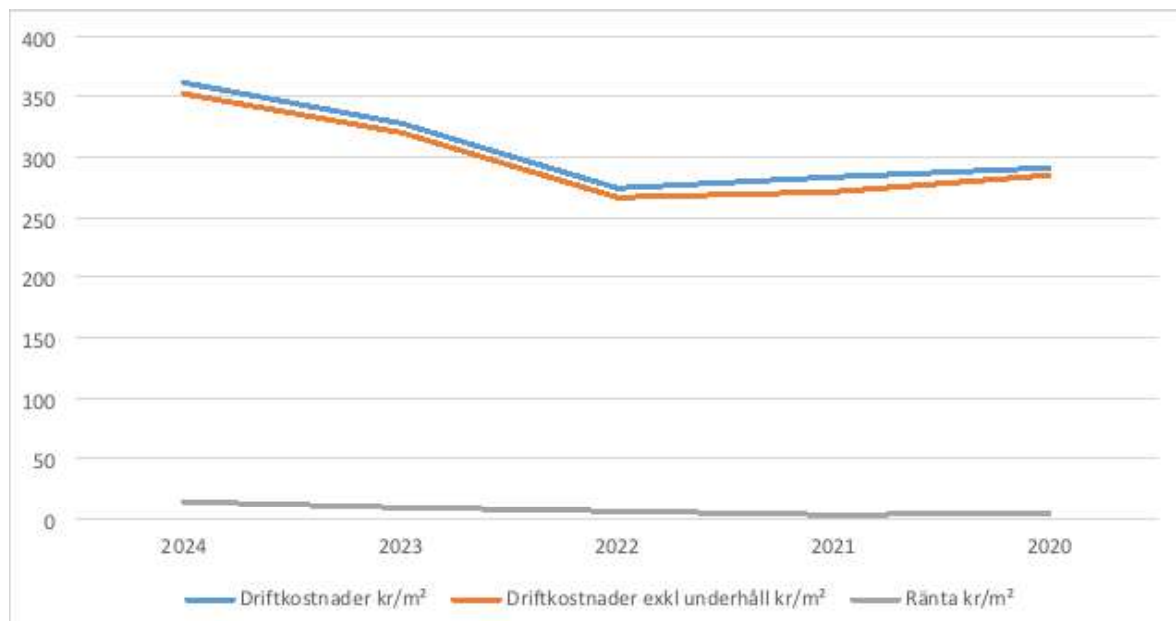
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	33 007	30 321	28 953	28 352	27 984
Rörelsens intäkter	34 026	30 909	29 016	28 568	28 173
Resultat efter finansiella poster*	6 159	6 231	7 214	7 179	2 502
Årets resultat	6 159	6 230	7 214	7 150	2 502
Resultat exkl avskrivningar	11 610	10 843	11 705	11 034	5 837
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	9 298	8 503	9 589	9 046	3 673
Balansomslutning	133 791	113 380	106 934	99 041	93 369
Årets kassaflöde	2 409	-6 515	5 872	-1 577	-8 445
Soliditet %*	69	76	75	74	71
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	32	44	104	103	34
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	102	73	173	103	116
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	88	88	88
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	1,0	0,7	0,7	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	707	644	615	603	597
Driftkostnader kr/kvm	361	328	274	284	291
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	352	320	266	271	285
Energikostnad kr/kvm*	205	178	147	157	159
Underhållsfond kr/kvm	764	725	684	648	619
Reservering till underhållsfond kr/kvm	48	49	44	41	45
Sparande kr/kvm*	250	233	252	242	226
Ränta kr/kvm	14	8	6	3	4
Skuldsättning kr/kvm*	697	415	424	433	442
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	803	478	489	500	510
Räntekänslighet %*	1,1	0,7	0,8	0,8	0,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 373 755	34 870 963	40 027 665	6 230 445
Disposition enl. årsstämmobeslut			6 230 445	−6 230 445
Reservering underhållsfond		2 312 000	−2 312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−434 734	434 734	
Årets resultat				6 158 805
Vid årets slut	5 373 755	36 748 229	44 380 844	6 158 805

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	46 258 111
Årets resultat	6 158 805
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 312 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	434 734
Summa	50 539 650

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **50 593 650**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	33 006 886	30 090 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 018 979	818 269
Summa		34 025 865	30 908 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 335 327	-15 741 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 194 703	-932 624
Personalkostnader	Not 6	-3 313 645	-3 129 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 450 778	-4 612 163
Summa rörelsekostnader		-27 294 453	-24 415 057
Rörelseresultat		6 731 412	6 493 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 438	131 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-675 045	-394 832
Summa finansiella poster		-572 607	-262 850
Resultat efter finansiella poster		6 158 805	6 230 662
Skatter			
Övriga skatter		0	-217
Årets resultat		6 158 805	6 230 445



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	99 567 768	102 377 809
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 977 079	341 888
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	23 995 212	5 541 799
Summa materiella anläggningstillgångar		125 540 059	108 261 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		125 540 559	108 261 997
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 902	27 237
Övriga fordringar	Not 11	755 754	73 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	500 691	466 983
Summa kortfristiga fordringar		1 291 347	568 203
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 958 901	4 550 005
Summa kassa och bank		6 958 901	4 550 005
Summa omsättningstillgångar		8 250 248	5 118 208
Summa tillgångar		133 790 807	113 380 205



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 373 755	5 373 755
Fond för yttre underhåll		36 748 228	34 870 963
Summa bundet eget kapital		42 121 983	40 244 718
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		44 380 845	40 027 665
Årets resultat		6 158 805	6 230 445
Summa fritt eget kapital		50 539 650	46 258 111
Summa eget kapital		92 661 634	86 502 828
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 946 500	15 256 500
Summa långfristiga skulder		14 946 500	15 256 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 563 652	4 695 652
Leverantörsskulder		1 196 668	56 426
Skatteskulder		43 522	42 625
Övriga skulder	Not 15	366 283	655 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	6 012 549	6 170 260
Summa kortfristiga skulder		26 182 674	11 620 876
Summa eget kapital och skulder		133 790 807	113 380 205



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 731 412	6 493 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 450 778	4 612 163
Förändring inkomstskatt	0	-9 086
	12 182 190	11 096 589
Erhållen ränta	102 438	131 982
Erlagd ränta	-568 921	-394 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 715 707	10 833 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-723 143	-53 412
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	587 673	666 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 580 237	11 447 195
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 332 799	-17 657 608
Investeringar i inventarier	-1 943 129	0
Investeringar i pågående byggnation	-18 453 414	137 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 729 341	-17 520 356
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-442 000	-442 000
Upptagna lån	14 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 558 000	-442 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 408 896	-6 515 162
Likvida medel vid årets början	4 550 005	11 065 167
Likvida medel vid årets slut	6 958 901	4 550 005
Kassa och Bank BR	6 958 901	4 550 005



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Den genomsnittliga avskrivningen på byggnaden är 2,87%.

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 grund	Linjär	80
Stammar, Värme	Linjär	50
El	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fasadförstärkning	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	20
Inre, UH	Linjär	80
Tilläggsisolering (1)	Linjär	50
Garage (1)	Linjär	20
Hissar (2)	Linjär	20
Hissar (3)	Linjär	20
Tilläggsisolering (2)	Linjär	50
Tilläggsisolering (3)	Linjär	50
Låssystem	Linjär	30
Garage (2)	Linjär	20
Gym	Linjär	20
Inventarier och Maskiner	Linjär	5-10
Värmeväxlare	Linjär	20
Relining	Linjär	25
Markanläggning	Linjär	25
Termostater	Linjär	20
IMD	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	28 138 800	26 798 576
Hyrer, bostäder	0	600
Hyrer, lokaler	2 437 839	2 315 635
Hyrer, garage	606 116	569 641
Hyrer, p-platser	583 220	556 912
Hyrer, övriga	98 700	107 197
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-156 571	-242 360
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 694	-33 939
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 274	-34 252
Rabatter	0	-29 593
Elavgifter	1 362 750	81 883
Summa nettoomsättning	33 006 886	30 090 300

*I årsavgiften ingår värme och vatten.



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga lokalintäkter	85 800	74 350
Övriga avgifter	12 325	10 341
Övriga ersättningar	204 069	145 915
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-4
Erhållna statliga bidrag	0	500 017
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	30 796	13 273
Övriga rörelseintäkter	215 473	74 378
Försäkringsersättningar	470 530	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 018 979	818 269

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-434 734	-365 263
Reparationer	-2 293 825	-1 837 392
Självrisk	-44 000	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 014 580	-994 900
Försäkringspremier	-501 384	-421 251
Kabel- och digital-TV	-868 193	-903 908
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 188	-55 860
Serviceavtal	-80 385	-86 235
Obligatoriska besiktningar	-149 685	-329 009
Bevakningskostnader	-57 855	-138 890
Snö- och halkbekämpning	-13 884	-18 165
Förbrukningsinventarier	-230 653	-192 019
Fordons- och maskinkostnader	-42 502	-13 251
Vatten	-1 478 938	-1 254 066
Fastighetsel*	-3 079 220	-2 303 257
Uppvärmning	-5 325 853	-5 017 691
Sophantering och återvinning	-735 351	-675 674
Förvaltningsarvode drift	-960 096	-1 134 186
Summa driftskostnader	-17 335 327	-15 741 018

**I fastighetselen ligger även kostnaden för elen som medlemmarna förbrukar via IMD (individuell mätning och debitering). 2023 var det bara en månad som IMD var igång.*



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-516 892	-425 783
Lokalkostnader	-1 500	-1 500
Hyra inventarier & verktyg	-13 860	-23 394
IT-kostnader	-16 791	-6 061
Arvode, yrkesrevisorer	-38 750	-29 125
Övriga förvaltningskostnader	-136 993	-59 210
Kreditupplysningar	-2 675	-1 971
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-88 142	-63 221
Representation	-6 074	-13 146
Kontorsmateriel	-18 723	-44 051
Telefon och porto	-17 732	-23 606
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-72	-233
Medlems- och föreningsavgifter	-155 732	-160 591
Konsultarvoden	-31 748	-20 644
Bankkostnader	-16 137	-12 282
Advokat och rättegångskostnader	-110 174	-29 375
Övriga externa kostnader	-22 709	-18 432
Summa övriga externa kostnader	-1 194 703	-932 624



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till anställda	-1 794 032	-1 700 965
Uttagsskatt	-423 022	-439 015
Styrelsearvoden	-148 600	-179 061
Sammanträdesarvoden	-82 220	-28 259
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-85 176	-89 543
Övriga kostnadsersättningar	-940	-3 180
Pensionskostnader	-111 638	-77 422
Övriga personalkostnader	-51 417	-19 959
Sociala kostnader	-616 599	-591 850
Summa personalkostnader	-3 313 645	-3 129 253

Medelantalet anställda har under året varit 5 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 867 143	-4 200 834
Avskrivning Markanläggningar	-169 794	-201 328
Avskrivning Markinventarier	-73 680	-64 154
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 222	-32 222
Avskrivning Maskiner och inventarier	-113 626	-113 626
Avskrivning Installationer	-194 313	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 450 778	-4 612 163



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	163 321 555	146 394 054
Mark	1 618 000	1 618 000
Tillkommande utgifter	644 445	644 445
Markanläggning	4 186 892	4 028 399
Markinventarier	736 804	165 191
	170 507 696	152 850 089
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 332 799	16 927 501
Markanläggning	0	158 493
Markinventarier	0	571 613
	2 332 799	17 657 607
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 840 495	170 507 696
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-64 377 973	-60 177 139
Tillkommande utgifter	-149 729	-117 507
Markanläggningar	-3 474 708	-3 273 380
Markinventarier	-127 477	-63 323
	-68 129 887	-63 631 349
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 867 143	-4 200 834
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-32 222	-32 222
Årets avskrivning markanläggningar	-169 794	-201 328
Årets avskrivning markinventarier	-73 680	-64 154
	-5 142 839	-4 498 538
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-73 272 726	-68 129 887
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 567 768	102 377 809
Varav		
Byggnader	96 409 238	98 943 582
Mark	1 618 000	1 618 000
Tillkommande utgifter	462 493	494 716
Markanläggningar	542 390	712 184
Markinventarier	535 647	609 327

Taxeringsvärden

Bostäder	893 000 000	893 000 000
Lokaler	23 218 000	23 218 000
Totalt taxeringsvärde	916 218 000	916 218 000
<i>varav byggnader</i>	<i>469 178 000</i>	<i>469 178 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>447 040 000</i>	<i>447 040 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	276 076	276 076
Inventarier och verktyg	1 910 107	1 910 107
	2 186 183	2 186 183
Årets anskaffningar		
Installationer	1 943 129	0
	1 943 129	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 129 312	2 186 183
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-43 959	-16 351
Inventarier och verktyg	-1 800 336	-1 714 317
	-1 844 295	-1 730 668
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-27 608	-27 608
Inventarier och verktyg	-86 018	-86 019
Installationer	-194 313	
	-307 939	-113 627
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-71 567	-43 959
Inventarier och verktyg	-1 886 354	-1 800 336
Installationer	-194 313	
	-2 152 234	-1 844 295
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 152 234	-1 844 295
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 977 079	341 888
Varav		
Maskiner och inventarier	204 509	232 117
Inventarier och verktyg	23 754	109 771
Installationer	1 748 816	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	5 541 799	5 679 050
Investeringar i pågående arbeten	23 377 050	17 820 356
Ombokning/Aktivering av investeringar (termostater & IMD)	-4 923 637	-17 957 607
Vid årets slut	23 995 212	5 541 799
Varav		
Relining Etapp 3	23 112 161	
Digitala anslagstavlor	883 051	

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	108 044	73 983
Momsfordringar	647 710	0
Summa övriga fordringar	755 754	73 983

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	116 250	110 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 457	129 645
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 385	226 813
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	60 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 616	25
Förutbetalda leasingavgifter	3 984	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	500 691	466 983

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	78 526	40 582
Bankmedel	5 011 349	614 794
Transaktionskonto	1 869 026	3 894 629
Summa kassa och bank	6 958 901	4 550 005

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	33 510 152	19 952 152
Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår	-18 121 652	-4 253 652
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-442 000	-442 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 946 500	15 256 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-04-17	0,00	3 045 000,00	0,00	3 045 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-04-17	0,00	4 955 000,00	0,00	4 955 000,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2025-04-18	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	4,29%	2025-05-12	4 385 652,00	0,00	132 000,00	4 253 652,00
SWEDBANK	1,53%	2026-02-25	7 630 900,00	0,00	140 000,00	7 490 900,00
SWEDBANK	1,62%	2027-02-25	7 935 600,00	0,00	170 000,00	7 765 600,00
Summa			19 952 152,00	14 000 000,00	442 000,00	33 510 152,00

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande år skall fyra av lånen (18 121 652 kr) omsättas varför detta skall anses som en kortfristig skuld. Föreningen har en löpande amortering om 442 000 kr som också skall anses som en kortfristig skuld. Resterande lån om 14 946 500 omsätts mellan 2-5 år ifrån balansdagen skall anses som långfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	497 287	500 870
Skuld för moms	-213 695	105 026
Skuld sociala avgifter och skatter	82 692	61 694
Clearing	0	-11 676
Summa övriga skulder	366 283	655 914

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	297 837	245 582
Upplupna sociala avgifter	104 879	77 275
Upplupna räntekostnader	108 168	2 044
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 236	28 742
Upplupna elkostnader	311 237	642 050
Upplupna vattenavgifter	120 249	110 927
Upplupna värmekostnader	718 766	1 375 710
Upplupna kostnader för renhållning	52 266	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	3 130
Upplupna revisionsarvoden	35 000	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 734 858	1 074 507
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 526 052	2 582 292
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 012 549	6 170 260

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	46 962 700	46 962 700

Not Eventualförpliktelser

Finns inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Gislén

Bo Nilsson

Anna-Karin Mårtensson

Ulla Mallander

Sue Harden Mugelli

Henrik Olsson

Eva Ingvarsdotter Larsson

Bengt Nyberg

Stefan Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Mitt granskningsprogram har lämnat 2025-

Alexandra Ong, BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Persson, förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545743937

Dokument

ÅR Ljungelden 2024 301003

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-05-02 13:11:09 CEST (+0200) av Pontus

Ingvarsson (PI)

Färdigställt 2025-05-09 09:47:34 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)

Riksbyggen

pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2025-05-09 09:47:34 CEST (+0200)

Gunilla Gislén (GG)

gunilla.gislen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Gunilla Gislén"

Signerade 2025-05-02 15:47:22 CEST (+0200)

Anna-Karin Mårtensson (AM)

annakarin.martensson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KARIN MÅRTENSSON"

Signerade 2025-05-02 16:41:43 CEST (+0200)

Bengt Nyberg (BN1)

nybergsgolv.bengt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT NYBERG"

Signerade 2025-05-05 19:38:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545743937

Bo Nilsson (BN2)
bo@messeter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
NILSSON"
Signerade 2025-05-03 20:08:14 CEST (+0200)

Eva Ingvarsdotter Larsson (EIL)
ingareva.ingvarsdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
INGVARSDOTTER LARSSON"
Signerade 2025-05-02 19:35:07 CEST (+0200)

Henrik Olsson (HO)
hojakajo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Henrik Olsson"
Signerade 2025-05-02 15:58:28 CEST (+0200)

Stefan Engström (SE)
stefan@engstrom.info



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Åke Engström"
Signerade 2025-05-03 17:54:04 CEST (+0200)

Sue Mugelli (SM)
sue.harden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUE
HARDEN MUGELLI"
Signerade 2025-05-03 08:41:05 CEST (+0200)

Ulla Mallander (UM)
ulla.mallander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla
Kristina Mallander"
Signerade 2025-05-07 11:28:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545743937

Göran Persson (GP)

goran.p.persson@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN PERSSON"*

Signerade 2025-05-02 13:56:57 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund, org.nr. 745000-1974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund 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 uppger, 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 Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Lund

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Persson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545744688

Dokument

Revisionsberättelse - HSB brf Ljungelden
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-05-02 13:12:17 CEST (+0200) av Pontus
Ingvarsson (PI)*
Färdigställt 2025-05-09 09:47:18 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-05-09 09:47:18 CEST (+0200)

Göran Persson (GP)
goran.p.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN PERSSON"
Signerade 2025-05-02 13:57:59 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 innehållas 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.

HSB

Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB
Bostadsrättsförening Ljungelden i
Lund 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

