



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ljungdala i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ljungdala i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1351 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

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

Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
19	garageplatser	0
38	p-platser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 214
Totalt 177 objekt		12 214

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Hans Ribba	Ordförande	
Hans Ribba	Ledamot	
Sofie Svensson	Ordförande	2024-06-03
Monica Axelsson	Ledamot	
Ingmarie Bengtsson	Ledamot	
Clas Carlsson	Ledamot	2024-06-03
Birgitta Larsson	Ledamot	
Mohamed Chehade	Ledamot	
Simon Söderstjerna	Ledamot	
Frida Kubb	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Ribba, Monica Axelsson, Birgitta Larsson och Mohamed Chehade.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Marlene Reimers som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hans Bengtsson (sammankallande), Carl-Gustav Englund samtPeter Kubb, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-02-01 med anledning av fjärrvärmedragning samt kallvattendragning. På stämman deltog 82 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-12 för att anta nya stadgar andra beslutet. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Året 2024 startade den största investeringen som bostadsrättsföreningen gjort sedan området byggdes nämligen installation av fjärrvärme direkt ut till alla lägenheter. Vid en extra stämma 2024-02-01 beslutades enhälligt att göra denna investering. Fram till att denna installation är klar distribuerar Hässleholms Miljö AB (HMAB) fjärrvärme till vår värmecentral och föreningen distribuerar ut värme och varmvatten till alla lägenheterna. Bostadsrättsföreningen äger värmecentralen och alla ledningar. När den nya installationen är klar levererar HMAB fjärrvärme i egna ledningar ända fram till en värmecentral som sitter i varje lägenhet. Varje bostadsrättsägare kommer att få betala den värme man förbrukar direkt till HMAB. Installationen beräknas vara klar första halvåret 2026. Fram till 2024-12-31 har den "nya" fjärrvärmesystemet installerats i lägenheterna på Vikingaleden, Våringavägen, Kämpevägen och Runvägen, totalt 46 lägenheter. Efter att installationen är klar läggs ny asfalt på gator och uppfarter i hela området.

Innan denna installation har alla bostadsrättsägare delat lika på värmekostnaderna oavsett hur mycket man förbrukat. Efter denna förändring betalar man efter hur mycket man förbrukat.

Fastighetsbesiktning

Den stadgeenliga besiktningen har succesivt genomförts samtidigt som besiktning av alla fastigheter görs p.g.a den nya installationen av fjärrvärme. Detta kommer även att fortgå under 2025. Underhållsplanen upprättas efterhand med de förändringar som den nya installationen förorsakar.

Information till medlemmarna

Informationsblad sänds ut regelbundet till alla medlemmar men föreningen har även en hemsida, "brfljungdala.se", vilket också ger de boende möjlighet att få information.

På hemsidan finns information om, styrelsens och valberedningens sammansättning med mailadresser. Där finns även informationsblad som sänds ut under året, fritidsaktiviteter, ordningsregler, stadgar, miljö/arbetsmiljöplan, kvalitetsledningssystem och blanketter.

Fritidsaktiviteter

Tipsrundor, trädgårdsgolf och boule genomförs regelbundet under sommarhalvåret.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Paneler/sarger har bytts ut och/eller målats.

Ventilationstrummar på taken på kedjehusen har målats.

En del häckar har bytts ut

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Fortsätta arbetet med utbyte och/eller målning av paneler, sarger

Fortsätta installationen av fjärrvärme och kallvattenledningar

Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	79	98	94	48	96
Skuldsättning, kr/kvm	2 188	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 188	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	209	184	169	180	166
Årsavgifter, kr/kvm	519	491	470	463	503
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	96	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	532	503	492	466	498
Nettoomsättning, tkr	6 438	6 111	5 844	5 609	6 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	-146	875	665	110	376
Soliditet, %	35	91	90	90	87

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnader och pågående projekt.

I samband med projektet har föreningen upptagit ett lån som påverkat avgiften och soliditeten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 276 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 79 kr/m².

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen i det årliga budgetarbetet och avgiften kan komma höjas för att öka sparandet för framtida underhåll och täcka föreningens underhållsbehov.

Framtida projekt kommer finansieras med lån, vilket kommer innebära avgiftshöjningar för föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 130 600	0	0	1 130 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	120	0	0	120
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 110 023	0	-671 703	7 438 320
S:a bundet eget kapital, kr	9 240 743	0	-671 703	8 569 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 834 756	875 249	671 703	7 381 709
Årets resultat, kr	875 249	-875 249	-146 327	-146 327
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 710 005	0	525 376	7 235 382
S:a eget kapital, kr	15 950 748	0	-146 327	15 804 422

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 871 703 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 710 006
Årets resultat, kr	-146 327
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	871 703
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 235 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 235 382

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 437 922	6 110 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 879	32 589
Summa Rörelseintäkter		6 503 801	6 143 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 780 683	-4 607 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 091	-198 103
Personalkostnader	Not 6	-509 508	-421 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-240 330	-240 330
Summa Rörelsekostnader		-6 675 613	-5 468 099
Rörelseresultat		-171 812	675 016
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		498 772	208 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 287	-8 331
Summa Finansiella poster		25 485	200 233
Resultat efter finansiella poster		-146 327	875 249
Resultat före skatt		-146 327	875 249
Årets resultat		-146 327	875 249

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 948 889	7 189 220
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	9 160 611	29 700
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 109 501	7 218 920
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 110 001	7 219 420

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 622	2 713
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	245 800	167 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	145 717	154 981
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		393 139	324 755
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	8 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	8 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	28 695 526	1 897 127
<i>Summa Kassa och bank</i>		28 695 526	1 897 127
Summa Omsättningstillgångar		29 088 665	10 221 883
Summa Tillgångar		45 198 666	17 441 303

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 130 720	1 130 720
Fond för yttre underhåll	7 438 320	8 110 023
Summa Bundet eget kapital	8 569 040	9 240 743

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 381 709	5 834 756
Årets resultat	-146 327	875 249
Summa Fritt eget kapital	7 235 382	6 710 006

Summa Eget kapital	15 804 421	15 950 748
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 000 000	0
Summa Långfristiga skulder		18 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 730 000	0
Leverantörsskulder		343 854	571 681
Skatteskulder	Not 16	65 806	219 390
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	12 444	15 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 242 141	684 425
Summa Kortfristiga skulder		11 394 244	1 490 554

Summa Skulder		29 394 244	1 490 554
---------------	--	------------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		45 198 666	17 441 303
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -171 812 675 016

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 240 330 240 330

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

240 330 240 330

Erhållen ränta

522 522 194 125

Erlagd ränta

-473 287 -8 331

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

117 753 1 101 141

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -15 289 83 051

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 173 690 -186 128

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

1 158 401 -103 077

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 276 155 998 063

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -9 130 911 -29 700

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-9 130 911 -29 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 26 730 000 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

26 730 000 0

Årets kassaflöde

18 875 244 968 363

Likvida medel vid årets början

10 064 133 9 095 770

Likvida medel vid årets slut

28 939 377 10 064 133

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 936 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 989 104	5 650 032
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	67 700	69 150
	Konsumtionsavgift vatten	352 820	349 807
	Hyror övrigt	1 800	1 800
	Övriga primära intäkter	26 498	40 037
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 437 922	6 110 826
	Hyresbortfall	0	-300
	<i>Summa</i>	0	-300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 437 922	6 110 526

I årsavgifter ingår värme, bredband, kabel-TV samt vatten som debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	65 879	32 589
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	65 879	32 589

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-218 970	-133 184
	Snö och halk-bekämpning	-16 162	-9 582
	Reparationer	-130 237	-116 394
	Planerat underhåll	-871 703	-86 213
	Försäkringsskador	0	-60 200
	EI	-85 176	-78 989
	Uppvärmning	-2 023 689	-1 792 273
	Vatten	-445 372	-373 826
	Sophämtning	-458 185	-438 773
	Fastighetsförsäkring	-150 208	-148 087
	Kabel-TV och bredband	-342 916	-342 916
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-866 265	-805 980
	Förvaltningsavtalskostnader	-171 332	-221 360
	Övriga driftkostnader	-469	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 780 683	-4 607 776

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 183	-24 064
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 988	-34 975
	Administrationskostnader	-30 357	-29 730
	Extern revision	-14 375	-13 375
	Medlemsavgifter	-37 000	-37 000
	Föreningsverksamhet	-16 277	-34 610
	Övriga förvaltningskostnader	-5 911	-24 351
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-145 091	-198 103
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-132 834	-98 065
	Revisionsarvode	-8 487	-8 355
	Övriga arvoden	-278 088	-218 436
	Löner och övriga ersättningar	-21 431	-41 161
	Sociala avgifter	-68 066	-55 871
	Pensionskostnader och förpliktelser	-602	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-509 508	-421 888
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-240 330	-240 330
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-240 330	-240 330

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 990 012	19 990 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 090 000	1 090 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	21 080 012	21 080 012
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 890 792	-13 650 462
	Årets avskrivningar	-240 330	-240 330
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 131 123	-13 890 792
	Utgående redovisat värde	6 948 889	7 189 220
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 764 000	84 016 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 738 000	23 448 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	115 502 000	107 464 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 000 000	0
	Varav i eget förvar	0	-14 420 000
	Ställda säkerheter	27 000 000	-14 420 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	29 700	0
	Årets investeringar	9 130 911	29 700
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	9 160 611	29 700
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	243 851	167 006
	Övriga fordringar	1 949	55
	Summa Övriga fordringar	245 800	167 061

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	23 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 717	131 231
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	145 717	154 981

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	8 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	8 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	2 723 458	1 896 911
Bankkonto 2	25 967 261	0
Bankkonto 7	4 807	216
<i>Summa Kassa och bank</i>	28 695 526	1 897 127

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,29%	2025-04-01	5 831 000	540 000
Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	4 012 000	0
Stadshypotek AB	3,17%	2029-06-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	3,29%	2025-04-01	2 899 000	0
Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	4 988 000	0
			26 730 000	540 000

Långfristig del	18 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 730 000
Kortfristig del	8 730 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	540 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	65 806	219 390
<i>Summa Skatteskulder</i>	65 806	219 390

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	382
Källskatt	12 236	14 602
Övriga kortfristiga skulder	208	74
<i>Summa Övriga skulder</i>	12 444	15 058

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	414 937	533 591
Övriga upplupna kostnader	1 827 204	150 834
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 242 141	684 425

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SB Brf Ljungdala i Hässleholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SB Brf Ljungdala i Hässleholm 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.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Ljungdala i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS RIBBA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:57:08



INGMARIE BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:58:58



BIRGITTA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:39:57



FRIDA KUBB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:29:48



MOHAMED CHEHADE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:28:50



SIMON SÖDERSTJERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 22:27:58



MONICA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 10:48:37



SVEN-ARNE FROHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:40:28



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:59:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Ljungdala i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ARNE FROHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:43:52



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:57:02



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.