



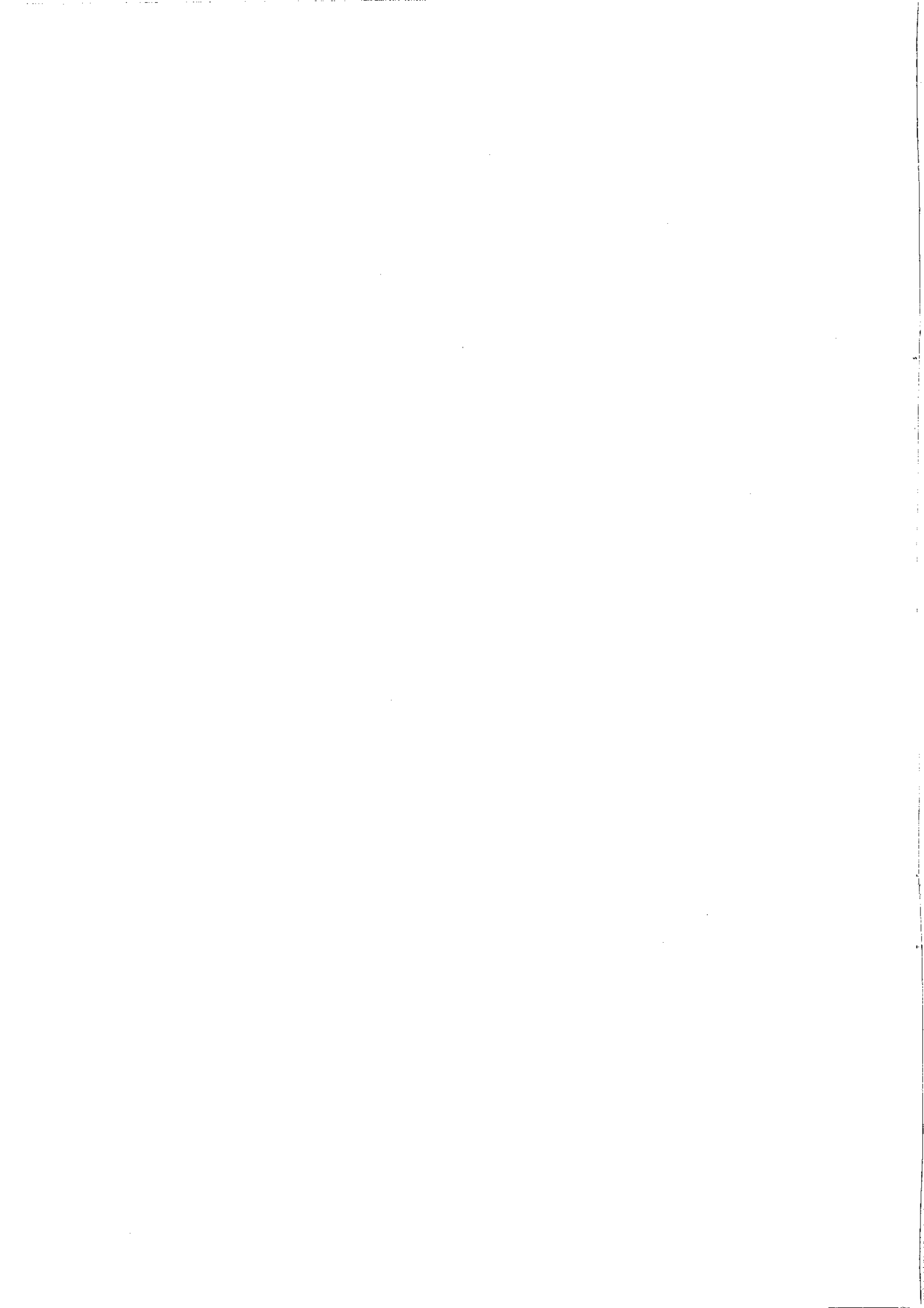
# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Ljungbyhus 9

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1974 på fastigheten Ljungbyhus 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nicoloviusgatan 10 A-C/Henrik Wranérs gatan 3.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	15
3	17
4	30
5	15
Lokaler, hyresrätt	2
Garage	66
Total lägenhetsyta	7 668 kvm
Total lokalyta	380 kvm
Lägenheternas medelyta	98,3 kvm

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2019

Spolning av avloppsrör

Sanering av legionella samt installation av UV-lampa på ingående vatten

Provisorisk tätning av takterrasser

2020

Besiktning av avloppsrören för bedömning av status inför relining

Installation av ny värmeväxlare för värme och varmvatten

Inredning av cykelrum i det tidigare mattpiskerummet

Nya utemöbler har inhandlats

Ny garageport installerad

2021

Nytt passage- och tvättbokningssystem inkl installation av övervakningskameror i garage och cykelkällare

Byte av tak och samtliga fönster inkl sanering av utvändigt pcb-fog runt fönsterna, omfogning fasad samt

byte ac spruckna tegelstenar och tegelbalkar ovan fönster

Nya tätskikt balkonger och terrasser

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2022.  
Närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Lars-Gunnar Larsson
Vice ordförande	Martin Linse
Sekreterare	Thomas Björklund
Studieorganisatör	Eda Skara
Ledamot	Eda Skara
Utsedd av HSB	Barbro Molin
Suppleant	Gun Molin
Suppleant	Anneli Petersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Martin Linse, Eda Skara samt suppleanten Gun Molin. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Lars-Gunnar Larsson, Martin Linse, Thomas Björklund samt Eda Skara.

### **Revisorer**

Per-Olof Holmkvist och Erik Johansson (suppleant) samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Annika Johansson, Hans Stjernfeldt och Michail Medvinsky.

### **Representant i HSB Malmö fullmäktige**

Thomas Björklund med Eda Skara som suppleant.

### **Vicevärd**

Sekant

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Den stora entreprenaden tak, fönster, fogar samt balkonger/terrasser blev försenad och godkänd slutbesiktning blev klar först 28/11.

I september påbörjades nästa större projekt "Gården". Under hösten grävdes innergården upp och garaget fick nytt tätskikt.

Garage och cykelkällare målades och garaget fick ny belysning. Samtidigt installerades 30 laddboxar på ena halvan av garaget.

IMD-el infördes och nya fjärravlästa elmätare installerades.

Befintligt sopsugsystem demonterades och sopnedkastan pluggades.

Stommen till det nya miljöhuset restes.

Besiktning av skyddsrum utfördes av externt företag.

OVK-besiktning genomfördes i samtliga lägenheter.

Kollektiv bostadsrättsförsäkring infördes.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes den 29/9 utan anmärkning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under 2023 planerar styrelsen för följande större åtgärder:  
Projekt "Gården" fortsätter med färdigställande av det nya miljöhuset samt att ny gårdsmiljö anläggs.  
Relining av avloppsstammarna beräknas ske under hösten.

Planerade åtgärder ska finansieras med nya lån samt med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 548 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.  
Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna de kommande åren behöver höjas med 6 % per år för att komma i fas med de nya lånen i samband med renoveringen. Detta kan komma att förändras beroende på ränteutvecklingen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 71 400 000 kr. Under året har föreningen amorterat 525 000 kr och tagit upp 12 500 000 kr i nya lån. Styrelsen har valt att inte göra någon extraamortering under året pga den pågående renoveringen.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### **Kommentarer till Årets resultat**

Resultatet påverkades framför allt av ökade drift- och räntekostnader samt kostnaderna kring de olika projekt som är genomförda.

### **Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 116 medlemmar (118 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 537	5 389	5 302	5 206	5 074
Rörelsens kostnader	-4 607	-3 948	-3 899	-4 066	-3 603
Finansiella poster, netto	-715	-485	-468	-475	-459
Årets resultat	215	956	935	665	1 012
Likvida medel & fin placeringar	13 827	9 458	9 600	8 420	6 851
Skulder till kreditinstitut	71 400	59 425	45 725	46 000	46 300
Fond för yttre underhåll	1 147	1 013	809	908	527
Balansomslutning	149 800	133 900	119 162	118 488	118 005
Fastigheternas taxeringsvärde	177 454	161 285	161 285	161 285	133 081
Soliditet %	49	55	60	60	60
Räntekostnad kr/kvm	93	65	63	66	62
Låneskuld kr/kvm	9 044	7 527	5 682	5 716	5 723
Avgift kr/kvm	548	537	529	511	491

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgift</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	66 155 337	2 985 228	1 013 377	2 417 449	955 924	<b>73 527 315</b>
Avsättning år 2022 yttre fond			248 000	-248 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond			-114 224	114 224		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				955 924	-955 924	<b>0</b>
Årets resultat					215 410	<b>215 410</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 155 337</b>	<b>2 985 228</b>	<b>1 147 153</b>	<b>3 239 597</b>	<b>215 410</b>	<b>73 742 725</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 239 597
årets vinst	215 410
	<b>3 455 007</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 455 007
	<b>3 455 007</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 567 778	4 572 698
Övriga intäkter	3	969 109	815 910
		<b>5 536 887</b>	<b>5 388 608</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-448 331	-269 493
Planerat underhåll	5	-114 224	0
Fastighetsavgift/skatt		-153 022	-146 652
Driftskostnader	6	-1 823 500	-1 683 422
Övriga kostnader	7	-363 830	-300 180
Personalkostnader	8	-287 821	-253 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 415 888	-1 294 090
		<b>-4 606 616</b>	<b>-3 947 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>930 271</b>	<b>1 441 025</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 974	29 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 834	-514 354
		<b>-714 860</b>	<b>-485 101</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>215 410</b>	<b>955 924</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	107 772 406	108 556 954
Pågående nyanläggningar och förskott	10	27 534 286	15 661 348
		<b>135 306 692</b>	<b>124 218 302</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 307 192</b>	<b>124 218 802</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		11 827 083	6 957 561
Övriga fordringar	12	212 739	125 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	453 058	98 213
		<b>12 492 880</b>	<b>7 181 492</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	2 500 000
		<b>2 000 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 492 880</b>	<b>9 681 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 800 072</b>	<b>133 900 294</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		66 155 337	66 155 337
Upplåtelseavgifter		2 985 228	2 985 228
Fond för yttre underhåll	15	1 147 154	1 013 377
		<b>70 287 719</b>	<b>70 153 942</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 239 597	2 417 449
Årets resultat		215 410	955 924
		<b>3 455 007</b>	<b>3 373 373</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 742 726</b>	<b>73 527 315</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	64 150 000	45 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 150 000</b>	<b>45 225 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 250 000	14 200 000
Leverantörsskulder		409 044	258 226
Aktuella skatteskulder		8 867	2 497
Övriga skulder		1 400	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 238 035	686 556
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 907 346</b>	<b>15 147 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 800 072</b>	<b>133 900 294</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		215 410	955 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 415 888	1 294 090
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 631 298</b>	<b>2 250 014</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-441 866	-9 634
Förändring av kortfristiga skulder		3 709 367	82 094
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 898 799</b>	<b>2 322 474</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 504 278	-16 164 596
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 504 278</b>	<b>-16 164 596</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		12 500 000	14 000 000
Amortering av lån		-525 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>11 975 000</b>	<b>13 700 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 369 521</b>	<b>-142 122</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		9 457 562	9 599 684
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 827 083</b>	<b>9 457 562</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 104 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 718 156 kr (fg år 718 156 kr)

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 200 636	4 118 256
Hysesintäkter	367 142	454 442
	<b>4 567 778</b>	<b>4 572 698</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Vatten	122 856	123 095
Uppvärmning	480 544	510 481
El	90 183	0
Bredband	83 304	83 304
Ersättning från försäkringsbolag	73 535	0
Övriga intäkter	118 687	99 030
	<b>969 109</b>	<b>815 910</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Material i löpande underhåll	1 413	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	52 025	19 016
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	28 587	18 681
Reparationer av installationer	1 308	4 159
Reparationer, VA/sanitet	9 191	28 255
Reparationer, Värme	43 293	26 670
Reparationer, Ventilation	9 425	8 438
Reparationer el/tele	19 582	48 967
Reparationer hissar	49 408	49 723
Reparationer, TV/antennutrustning	1 812	12 921
Reparation av markytor	4 573	6 166
Reparation av garage	232	0
Reparation försäkringsärende	222 449	0
Reparationer, bostäder	5 030	18 574
Reparation, övrigt	0	27 923
Öresutjämning	3	0
	<b>448 331</b>	<b>269 493</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	48 599	0
Planerat UH Värme	65 625	0
	<b>114 224</b>	<b>0</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	358 490	450 436
El	357 949	153 249
Uppvärmning	485 692	503 604
Vatten	178 871	171 479
Sophämtning	110 925	124 549
Fastighetsförsäkringar	78 414	62 590
Bevakningskostnader	37 299	53 857
Kabel-TV	38 316	38 058
Bredband	83 304	125 599
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	94 240	0
	<b>1 823 500</b>	<b>1 683 421</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	133 289	120 990
Revisionsarvoden	10 944	10 043
Servicekostnader för fördelningsmätning	62 049	35 199
Övriga kostnader	157 548	133 948
	<b>363 830</b>	<b>300 180</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	217 350	190 400
Revisorsarvoden	5 500	5 500
Valberedningens arvode	4 000	4 000
	<b>226 850</b>	<b>199 900</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	60 971	53 846
	<b>60 971</b>	<b>53 846</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>287 821</b>	<b>253 746</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 936 811	78 937 948
Årets investering laddstolpar	295 000	0
Årets investering IMD-el	336 340	0
Årets investering byte av passagesystem	0	998 863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 568 151</b>	<b>79 936 811</b>
Ingående avskrivningar	-13 968 857	-12 674 767
Årets avskrivningar	-1 415 888	-1 294 090
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 384 745</b>	<b>-13 968 857</b>
Mark	42 589 000	42 589 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>42 589 000</b>	<b>42 589 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>107 772 406</b>	<b>108 556 954</b>
Taxeringsvärden byggnader	101 454 000	85 285 000
Taxeringsvärden mark	76 000 000	76 000 000
	<b>177 454 000</b>	<b>161 285 000</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående byggnation, som bland annat avser fasadrenovering, fönster- och takbyte, balkonger/terrasser, har färdigställts under året. Dock pågår en förhandling om vite till följd av förseningar av projektet som gör att projektet inte kan aktiveras som en anläggningstillgång under räkenskapsåret.

Pågående byggnation avser även anläggning av ny gårdsmiljö och ett nytt miljöhus. Det beräknas färdigställas 2023.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 661 348	495 615
Årets investeringar	12 504 278	15 165 733
Omklassificeringar	-631 340	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 534 286</b>	<b>15 661 348</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 534 286</b>	<b>15 661 348</b>

## Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	136 466	125 718
Momsfordran installation av IMD-el	76 273	0
	<b>212 739</b>	<b>125 718</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 138	1 179
Förutbetald fastighetsförsäkring	96 986	66 436
Förutbetald kabel-TV	9 696	9 540
Förutbetalt bredband	20 826	20 826
Övriga förutbetalda kostnader	25 412	232
Upplupen intäkt bidrag från Naturvårdsverket gällande laddstolpar	295 000	0
	<b>453 058</b>	<b>98 213</b>

## Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	2 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 500 000</b>

## Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 013 377	809 377
Avsättning	248 000	204 000
Ianspråktagande	-114 224	0
	<b>1 147 153</b>	<b>1 013 377</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	71 675 000	63 000 000
	<b>71 675 000</b>	<b>63 000 000</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

7 250 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 525 000 kr.

Beräknad skuld om fem år är 69 275 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 250 000	14 200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	64 150 000	45 225 000
	<b>71 400 000</b>	<b>59 425 000</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	0,830	2025-06-18	13 625 000	13 725 000
Swedbank Hypotek	2,486	2027-03-25	13 600 000	13 700 000
Swedbank Hypotek	1,420	2023-11-24	6 825 000	6 825 000
Swedbank Hypotek	0,780	2024-08-23	11 075 000	11 175 000
Swedbank Hypotek	3,720	2027-12-22	12 500 000	0
Stadshypotek	0,740	2026-07-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	1,420	2029-12-30	5 775 000	6 000 000
			<b>71 400 000</b>	<b>59 425 000</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	81 431	56 253
Upplupna arvoden	9 397	9 077
Upplupen el	49 901	15 357
Upplupen värme	90 123	95 355
Upplupen sophämtning	3 269	3 765
Upplupna kostnader för projekt	3 447 791	0
Övriga upplupna kostnader	5 369	12 438
Förutbetalda hyror och avgifter	550 754	494 311
	<b>4 238 035</b>	<b>686 556</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö den 2023-03-02

Lars-Gunnar Larsson

Martin Linse

Barbro Molin

Eda Skara

Thomas Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-04

Afrodita Cristea  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

Per-Olof Holmkvist  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö, org.nr. 716438-9723

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Olof Holmqvist  
Av föreningen vald revisor



# 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 händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.