

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

HSB
Bostadsrättsförening
Ljungelden i Lund

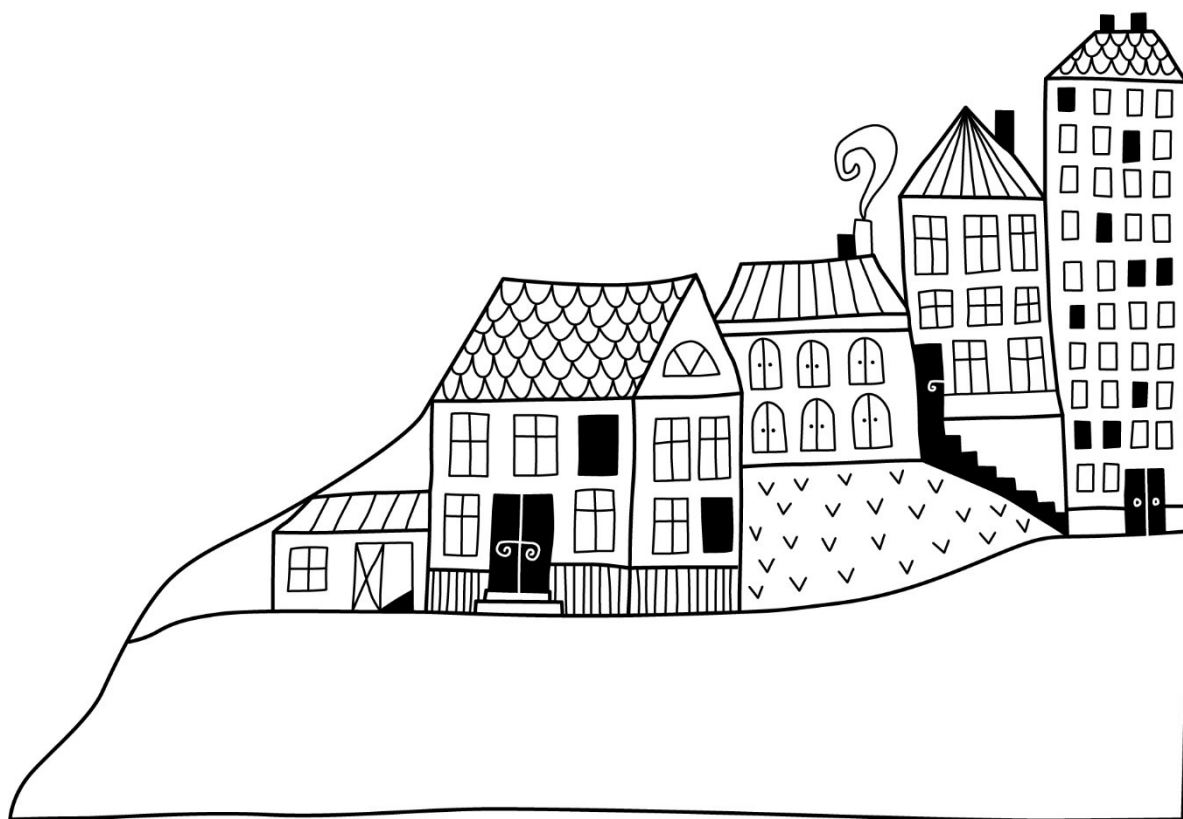
Org nr: 745000-1974





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

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

2021-01-01 till 2021-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02.

Årets resultat på 7 150 tkr är betydligt bättre än året innan, detta beror bland annat på att man förra året gjorde en bokföringsmässig utranering vilket man inte behövt i år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något, bland annat elkostnaden och sophantering är lägre i år än vad den var året innan.

Räntekostnaderna har minskat ytterligare, beroende på amorteringar och gynsamma räntor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa skulle om det fanns några klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Viket det gjorde föregående år. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 116% till 103%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 884 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 034 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 995 m², vilket motsvarar 7 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tordönet 1, med adresserna Sunnaväg 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, Badvädet 3, Klostergården 1:20 och Ljungelden 1. Samtliga fastigheter innehas av föreningen med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If skadeförsäkring.

I försäkringen ingår 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	Garage	166
4 r.o.k	72	P-platser	229
5 r.o.k	42	Laddplatser	10
>5 r.o.k	4		
Summa	480		

Total bostadsarea	41 713 m ²
Total lokalarea	3 397 m ²

Årets taxeringsvärde	659 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	659 700 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Kraftingen Nät AB	Elavtal, nät
Kraftingen Nät AB	Uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Ragnsells	Återvinning
Tele2	TV
Telenor	Bredband
Riksbyggen Ekonomiska Förening	Ekonomisk förvaltning
Örestads Bevakning	Bevakning och jourverksamhet
Garanti-Städ	Trappstädning
Kalea Lifts AB	Serviceavtal och jour för hissar
SBH Portservice	Service garageportar
If skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring (fullvärde)



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 1 021 och planerat underhåll för 596. 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: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 3 009 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 72 kr/m². Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen ligger på 1 988 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 48 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 988 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	Redovisas som investering och har aktiverats under 2018.
Påbörjat reparation och förankring av tegelfasader.	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2017	
Rengöring av ventilationskanaler	2017	
Renovering av Cykelgarage	2017	
Upphandling av stamrenovering	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2020	Redovisas som investering och har aktiverats under 2020
Fönsterbyte	2020	
Relining etapp 1	2021	
Måleriarbete	2021	Redovisas som investering, och har aktiverats 2021
		Målning källare

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målningsarbete	352 663
Installationer	243 337

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering avloppsstammar	2021-2023	Etapp 2 är påbörjad
Pergola och fasadrenovering	2020-2022	



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	2022
Anna-Karin Mårtensson	Sekreterare	2023
Bo Nilsson	Vice ordförande	2022
Ulla Mallander	Vice sekreterare	2022
Bengt Nyberg	Ledamot	2023
Sue Harden Mugelli	Ledamot	2022
Eva Ingvarsdotter Larsson	Ledamot	2023
Susanne Bäcklund	Ledamot	2023
Stefan Engström	Ledamot utsedd av HSB-Skåne	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Bakklund	Revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund	2022
Göran Persson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorsuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Olsson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Lidberg	2022
Margareta Bülow	2022
Gunilla Tykesson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 635 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 66 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 65 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 636 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 1 %.

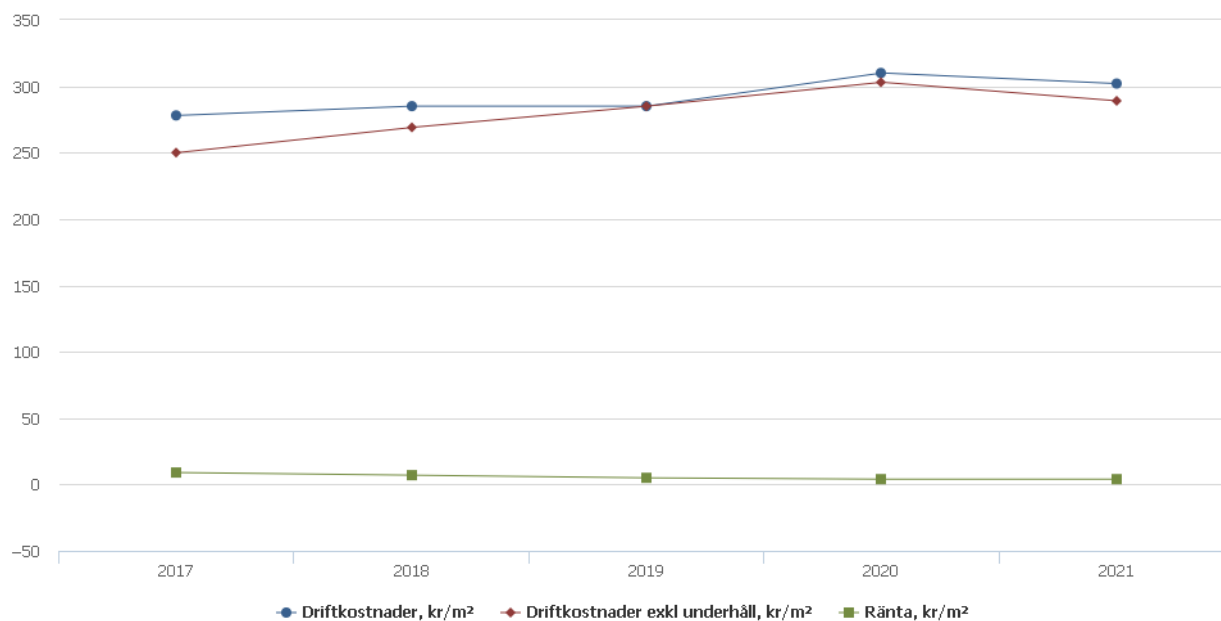
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 51 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	7 179	2 502	8 253	8 081	8 221
Resultat exklusive avskrivningar	11 034	5 837	11 533	11 544	11 391
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	9 046	3 673	8 133	8 142	7 991
Avsättning till underhållsfond kr/m²	44	48	75	75	75
Balansomslutning	99 041	93 369	90 144	86 789	77 729
Soliditet %	74	71	70	64	61
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	103	34	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	103	116	291	410	534
Driftkostnader, kr/m²	302	310	285	285	278
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	289	303	285	269	250
Ränta, kr/m²	4	4	5	7	9
Lån, kr/m²	462	472	481	618	631
Skuldkvot %	0,73	0,76	0,77	1,00	1,04

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 373 755	29 779 776	28 252 590	2 502 437
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 502 437	-2 502 437
Reservering underhållsfond		1 988 000	-1 988 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-595 601	595 601	
Årets resultat				7 149 722
Vid årets slut	5 373 755	31 172 175	29 362 628	7 149 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	30 755 027
Årets resultat	7 149 722
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 988 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	595 601
Summa	36 512 351

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **36 512 351**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	28 193 062	27 862 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	375 116	310 654
Summa rörelseintäkter		28 568 178	28 172 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 619 749	-13 969 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-923 624	-833 030
Personalkostnader	Not 6	-2 804 185	-2 661 367
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 884 005	-3 334 288
Övriga rörelsekostnader		0	-4 722 330
Summa rörelsekostnader		-21 231 562	-25 520 865
Rörelseresultat		7 336 616	2 651 796
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	26 924
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 003	26 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 827	-202 499
Summa finansiella poster		-157 824	-149 359
Resultat efter finansiella poster		7 178 791	2 502 437
Skatter			
Övriga skatter	Not 8	-29 069	0
Årets resultat		7 149 722	2 502 437



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	82 663 763	71 877 996
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	310 603	435 176
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	10 438 548	13 375 263
Summa materiella anläggningstillgångar		93 412 914	85 688 435
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		93 413 414	85 688 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 048	4 569
Övriga fordringar		20 278	448 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	407 550	457 144
Summa kortfristiga fordringar		434 876	910 444
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 192 900	6 769 516
Summa kassa och bank		5 192 900	6 769 516
Summa omsättningstillgångar		5 627 776	7 679 960
Summa tillgångar		99 041 190	93 368 895



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 373 755	5 373 755
Fond för yttre underhåll		31 172 174	29 779 776
Summa bundet eget kapital		36 545 929	35 153 531
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		29 362 628	28 252 590
Årets resultat		7 149 722	2 502 437
Summa fritt eget kapital		36 512 351	30 755 027
Summa eget kapital		73 058 280	65 908 558
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 526 152	4 649 652
Summa långfristiga skulder		20 526 152	4 649 652
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	310 000	16 628 500
Leverantörsskulder		725 882	796 398
Skatteskulder		109 379	66 526
Övriga skulder	Not 15	640 656	720 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 670 842	4 599 140
Summa kortfristiga skulder		5 456 759	22 810 685
Summa eget kapital och skulder		99 041 190	93 368 895



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	7 149 722	2 502 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 884 005	3 334 288
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	4 722 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 033 727	10 559 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	475 568	71 532
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 035 427	1 162 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 473 868	11 792 656
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-11 608 484	-19 797 899
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 608 484	-19 797 898
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-442 000	-439 954
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-442 000	-439 954
Årets kassaflöde	-1 576 616	-8 445 197
Likvida medel vid årets början	6 769 516	15 214 713
Likvida medel vid årets slut	5 192 900	6 769 516
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång, finansiell skuld eller eget kapital-instrument i ett annat företag. Detta omfattar HSB Brf Ljungelden i Lunds fall likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

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.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Kundfordringar och övriga fordringar har normalt en kort förväntad löptid och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta dvs efter avdrag för nedskrivning baserade på individuell prövning per kund. Sådana nedskrivningar redovisas i rörelsens kostnader i årets resultat.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder och andra skulder ingår i denna kategori.

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har dock en kort förväntad löptid varför de vanligtvis värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.



Viktiga bedömningar och uppskattningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

- De avskrivningstider som bolaget tillämpar bygger på förväntad nyttjandeperiod och restvärde för bolagets materiella anläggningstillgångar. Dessa uppskattningar kan visa sig vara väsentligt felaktiga. Dock omprövas dessa årligen varför effekten ej bör bli väsentlig för något enskilt räkenskapsår.
- Värdet på bolagets materiella anläggningsregister omprövas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden i resultatdispositionen.

Pågående ombyggnad

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, bolagets fastighet, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.



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 år
Värmeväxlare	Linjär	20 år
Relining	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	25 029 194	24 769 593
Årsavgifter, övriga	118 271	111 589
Hyror, lokaler	2 068 068	2 026 554
Hyror, garage	529 296	532 185
Hyror, p-platser	516 822	511 150
Hyror, övriga	157 547	192 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-2 027	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-175 414	-76 127
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 217	-24 468
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 904	-12 906
Rabatter	-39 384	-175 064
Elavgifter	19 810	7 101
Summa nettoomsättning	28 193 062	27 862 007

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	1 400	5 200
Övriga avgifter	31 620	20 358
Övriga ersättningar	126 281	93 320
Fakturerade kostnader	0	3 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	2
Erhållna statliga bidrag	0	86 085
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	148 371	0
Övriga rörelseintäkter	40 758	43 299
Försäkringsersättningar	26 700	59 150
Summa övriga rörelseintäkter	375 116	310 654



Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-595 601	-300 898
Reparationer	-1 021 081	-1 175 504
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-937 320	-922 920
Försäkringspremier	-322 590	-322 096
Kabel- och digital-TV	-720 000	-720 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 408	-2 023
Serviceavtal	-101 432	-86 337
Obligatoriska besiktningar	-124 339	-373 884
Bevakningskostnader	-179 230	-181 067
Snö- och halkbekämpning	-30 573	0
Drift och förbrukning, övrigt	-176 078	-174 919
Förbrukningsinventarier	-137 924	-239 772
Fordons- och maskinkostnader	-44 956	-124 401
Vatten	-1 258 864	-1 174 650
Fastighetsel	-1 081 844	-1 331 490
Uppvärmning	-5 230 892	-5 124 482
Sophantering och återvinning	-633 797	-697 306
Förvaltningsarvode drift	-1 019 820	-1 018 101
Summa driftskostnader	-13 619 749	-13 969 849

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-340 745	-328 241
Hyra inventarier & verktyg	-26 023	-15 903
IT-kostnader	-13 949	-18 624
Arvode, yrkesrevisor	-28 860	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-21 213	-23 448
Kreditupplysningar	-15 386	-4 506
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-93 988	-76 386
Representation	-5 365	-1 389
Kontorsmateriel	-17 909	-17 540
Telefon och porto	-26 108	-31 559
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-23
Medlems- och föreningsavgifter	-153 842	-152 999
Konsultarvoden	-109 792	-37 750
Bankkostnader	-1 960	-2 750
Advokat och rättegångskostnader	-47 500	-90 193
Övriga externa kostnader	-20 984	-6 720
Summa övriga externa kostnader	-923 624	-833 030



Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 110 897	-1 015 116
Lön till övrig personal	-473 239	-469 139
Uttagsskatt	-383 028	-407 484
Styrelsearvoden	-94 420	-94 800
Sammanträdesarvoden	-43 516	-50 244
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-70 721	-84 108
Övriga kostnadsersättningar	-7 814	-8 255
Pensionskostnader	-72 147	-73 065
Övriga personalkostnader	-25 082	-15 690
Sociala kostnader	-523 321	-443 467
Summa personalkostnader	-2 804 185	-2 661 367

Medelantalet anställda har under året varit 5 personer.

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 530 866	-2 980 616
Avskrivning Markanläggningar	-179 825	-179 825
Avskrivning Markinventarier	-16 519	-16 519
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 222	-19 397
Avskrivning Maskiner och inventarier	-124 572	-137 931
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 884 005	-3 334 288

Not 8 Övriga skatter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Skatt på gymverksamhet*	-29 069	0
Summa övriga skatter	-29 069	0

*Föregående år bokfördes ingen skatt, vilket gör att det 2021 blir både för 2020 och 2021.



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	121 365 682	108 408 468
Mark	1 618 000	1 618 000
Tillkommande utgifter	644 445	336 651
Markanläggning	3 596 505	3 596 505
Markinventarie	165 191	165 191
	127 389 822	114 124 815
Årets anskaffningar		
Byggnader	14 545 199	20 645 461
Tillkommande utgifter	0	307 794
	14 545 199	20 953 255
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-7 688 247
	0	-7 688 247
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 935 021	127 389 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-52 517 628	-52 502 929
Anslutningsavgifter	-53 063	-33 665
Markanläggningar	-2 910 851	-2 731 025
Markinventarie	-30 285	-13 766
	-55 511 826	-55 281 385
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 530 866	-2 980 616
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-32 222	-19 397
Årets avskrivning markanläggningar	-179 825	-179 825
Årets avskrivning markinventarier	-16 519	-16 519
	-3 759 432	-3 196 358
Återföring av avskrivning på utrangering		2 965 917
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-59 271 258	-55 511 826
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 663 763	71 877 996
Varav		
Byggnader	79 862 387	68 848 054
Mark	1 618 000	1 618 000
Anslutningsavgifter	559 160	591 382
Markanläggningar	505 829	685 654
Markinventarier	118 387	134 906
Totalt taxeringsvärde	659 700 000	659 700 000
<i>varav byggnader</i>	<i>356 615 000</i>	<i>356 615 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>303 085 000</i>	<i>303 085 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 910 107	1 910 107
	1 910 107	1 910 107
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 910 107	1 910 107
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 474 932	-1 337 001
	-1 474 932	-1 337 001
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-124 572	-137 931
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 599 504	-1 474 932
Restvärde enligt plan vid årets slut	310 603	435 176

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	13 375 263	14 530 619
Investeringar i pågående arbeten	11 608 484	19 797 899
Ombokning/Aktivering av investeringar	-14 545 199	-20 953 255
Vid årets slut	10 438 548	13 375 263

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 220	78 930
Förutbetalda driftkostnader	0	47 188
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 186	82 060
Förutbetald kabel-tv-avgift	180 000	180 000
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	827	2 302
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 317	62 667
Förutbetalda leasingavgifter	0	3 996
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	407 550	457 144

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swishkonto	3 375	0
Bankmedel	758 578	5 052 843
Transaktionskonto	4 430 946	1 716 673
Summa kassa och bank	5 192 900	6 769 516



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	20 836 152	21 278 152
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-310 000	-442 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-16 186 500
Långfristig skuld vid årets slut	20 526 152	4 649 652

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,53%	2026-02-25	8 050 900,00	0,00	140 000,00	7 910 900,00
SWEDBANK	1,62%	2027-02-25	8 445 600,00	0,00	170 000,00	8 275 600,00
SBAB	0,83%	2023-05-09	4 781 652,00	0,00	132 000,00	4 649 652,00
Summa			21 278 152,00	0,00	442 000,00	20 836 152,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 310 000 kr amorteras varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 20 526 152 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 19 286 152 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	505 543	535 064
Skuld för moms	66 707	96 857
Skuld sociala avgifter och skatter	68 368	88 321
Avräkning hyror och avgifter	0	-120
Summa övriga skulder	640 618	720 121

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	251 436	213 456
Upplupna sociala avgifter	79 001	67 068
Upplupna räntekostnader	0	6 629
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 046	0
Upplupna elkostnader	93 907	118 241
Upplupna värmekostnader	807 765	729 978
Upplupna kostnader för renhållning	32 911	47 916
Upplupna revisionsarvoden	26 735	24 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 125	1 058 753
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 344 916	2 332 848
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 670 842	4 599 140

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	46 962 700	46 962 700

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

Anna-Karin Mårtensson

Bo Nilsson

Ulla Mallander

Sue Harden Mugelli

Bengt Nyberg

Stefan Engström

Eva Ingvarsdotter Larsson

Susanne Bäcklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Backlund, BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Persson, förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557467090245

Dokument

Årsredovisning
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2022-04-12 15:33:12 CEST (+0200) av Johan
Hjærtquist (JH)
Färdigställt 2022-04-21 09:00:10 CEST (+0200)

Initierare

Johan Hjærtquist (JH)
Riksbyggen
johan.hjartquist@riksbyggen.se

Signerande parter

Gunilla Gislén (GG)
gunilla.gislen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Gunilla Gislén"
Signerade 2022-04-12 16:13:32 CEST (+0200)

Anna-Karin Mårtensson (AM)
annakarin.martensson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KARIN MÅRTENSSON"
Signerade 2022-04-12 16:21:10 CEST (+0200)

Bo Nilsson (BN1)
bo@messeter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
NILSSON"
Signerade 2022-04-12 22:21:05 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla
Kristina Mallander"
Signerade 2022-04-13 18:08:15 CEST (+0200)

Sue Harden Mugelli (SHM)
sue.harden@gmail.com

Bengt Nyberg (BN2)
bengt_nyberg@bredband.net



Verifikat

Transaktion 09222115557467090245



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUE
HARDEN MUGELLI"
Signerade 2022-04-12 15:50:16 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT NYBERG"
Signerade 2022-04-15 17:38:01 CEST (+0200)

Stefan Engström (SE)
stefan@engstrom.info



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Åke Engström"
Signerade 2022-04-14 13:29:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
INGVARSDOTTER LARSSON"
Signerade 2022-04-12 22:06:53 CEST (+0200)

Susanne Bäcklund (SB)
susemimal@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE BÄCKLUND"
Signerade 2022-04-18 21:42:24 CEST (+0200)

Camilla Backlund (CB)
camilla.bakklund@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA BAKKLUND"
Signerade 2022-04-21 09:00:10 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN PERSSON"
Signerade 2022-04-12 16:27:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557467090245

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 Brf Ljungelden i Lund, org.nr. 745000-1974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisornas 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2021 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. Revisor 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Persson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557467097620

Dokument

Ljungelden RB Digitalt
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2022-04-12 15:38:02 CEST (+0200) av Johan
Hjærtquist (JH)*
Färdigställt 2022-04-21 08:59:52 CEST (+0200)

Initierare

Johan Hjærtquist (JH)
Riksbyggen
johan.hjartquist@riksbyggen.se

Signerande parter

Camilla Backlund (CB)
camilla.bakklund@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA BAKKLUND"
Signerade 2022-04-21 08:59:52 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN PERSSON"
Signerade 2022-04-12 16:25:08 CEST (+0200)*

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald 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 förutbetald 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

