

# Årsredovisning

HSB  
Bostadsrättsförening  
Ljungelden i Lund  
Org nr: 745000-1974

2024-01-01 – 2024-12-31





---

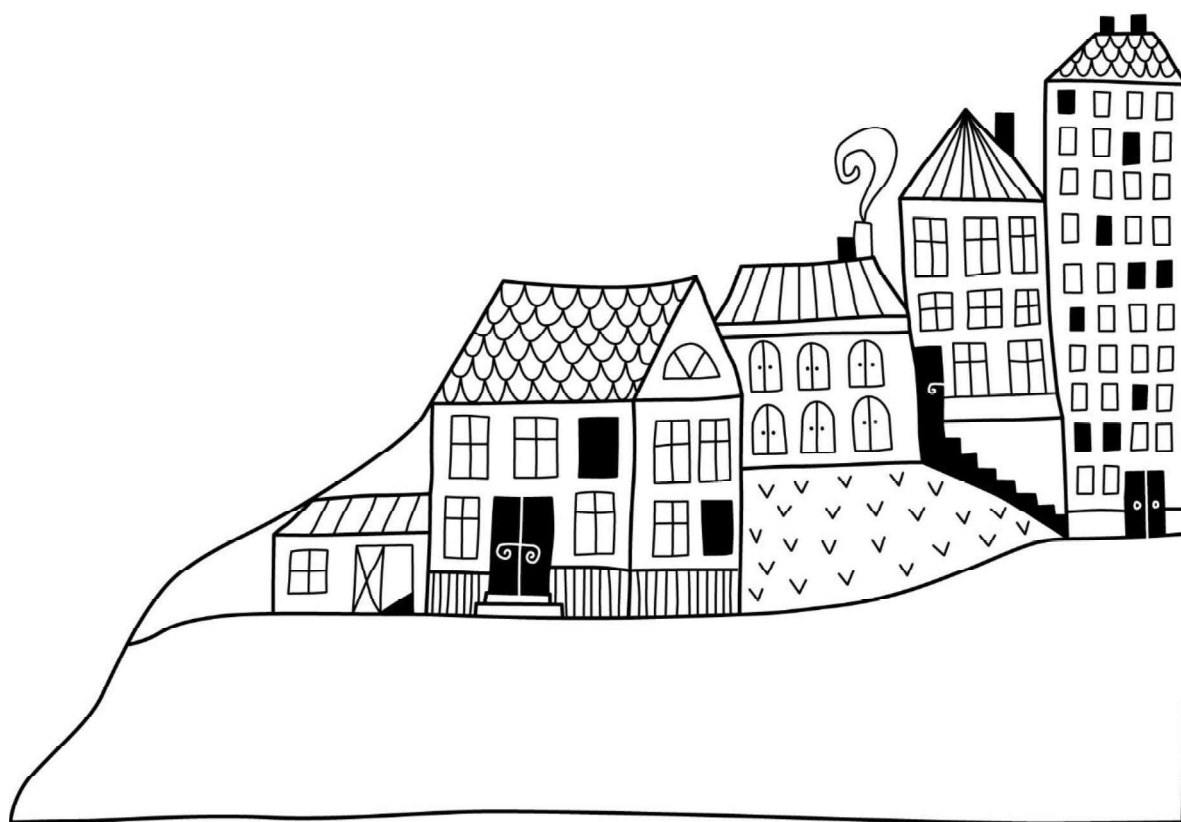
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

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

2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lunds Kommun.

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

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

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

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 73% till 102%.

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

### Fastighetsuppgifter

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

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



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

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                | 42 510 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt          | 41 713 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea               | 6 386 m <sup>2</sup>  |
| Årets taxeringsvärde          | 916 218 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 916 218 000 kr        |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

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



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 294 tkr och planerat underhåll för 435 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

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

### Årets utförda underhåll (i kr)

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

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

Relining etapp 3 är pågående arbete.



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

#### Styrelse

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

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

#### Valberedning

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

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 675 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

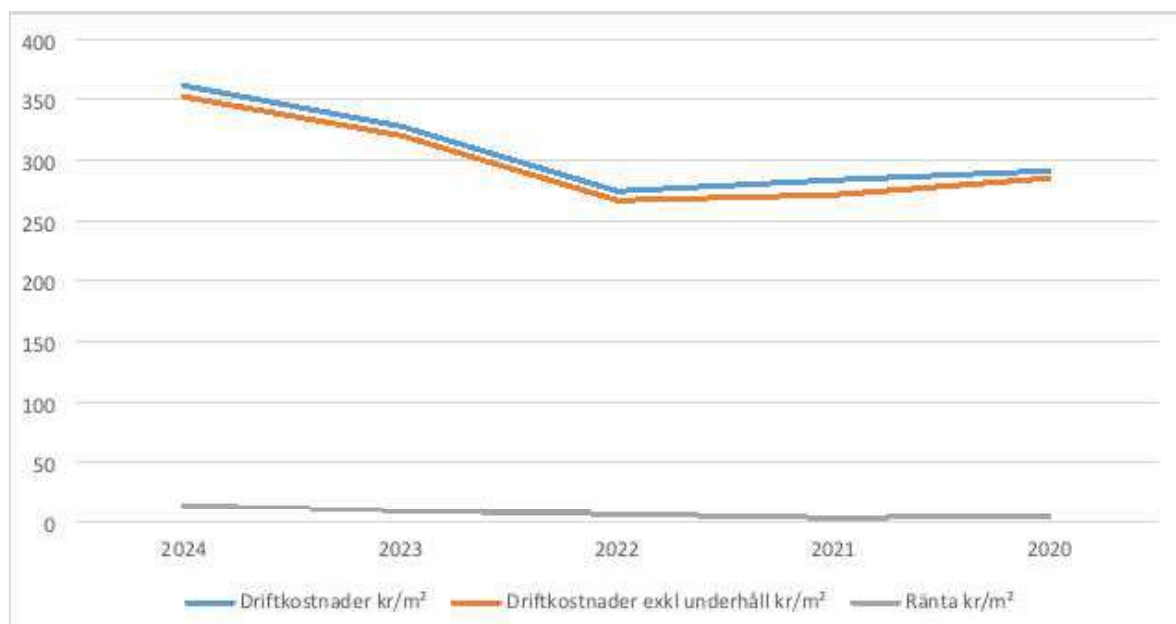
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

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

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

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

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

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

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



# Resultaträkning

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



# Balansräkning

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



# Balansräkning

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



# Kassaflödesanalys

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



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Den genomsnittliga avskrivningen på byggnaden är 2,87%.

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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



## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

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

\*I årsavgiften ingår värme och vatten.



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

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

**Not 4 Driftskostnader**

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

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

**Not 5 Övriga externa kostnader**

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



**Not 6 Personalkostnader**

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

Medelantalet anställda har under året varit 5 personer.

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

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



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

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



**Taxeringsvärden**

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

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

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

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

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

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto                    | 108 044        | 73 983        |
| Momsfordringar                 | 647 710        | 0             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>755 754</b> | <b>73 983</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 13 Kassa och bank**

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

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

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

Tabellen nedan anges i hela kronor.

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

\*Senast kända räntesatser

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

**Not 15 Övriga skulder**

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

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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



| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning            | 46 962 700        | 46 962 700        |

#### **Not Eventualförpliktelser**

Finns inga

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Gunilla Gislén

\_\_\_\_\_  
Bo Nilsson

\_\_\_\_\_  
Anna-Karin Mårtensson

\_\_\_\_\_  
Ulla Mallander

\_\_\_\_\_  
Sue Harden Mugelli

\_\_\_\_\_  
Henrik Olsson

\_\_\_\_\_  
Eva Ingvarsdotter Larsson

\_\_\_\_\_  
Bengt Nyberg

\_\_\_\_\_  
Stefan Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Mitt granskningsprogram har lämnat 2025-

\_\_\_\_\_  
Alexandra Ong, BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

\_\_\_\_\_  
Göran Persson, förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545743937

## Dokument

ÅR Ljungelden 2024 301003  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2025-05-02 13:11:09 CEST (+0200) av Pontus  
Ingvarsson (PI)  
Färdigställt 2025-05-09 09:47:34 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2025-05-09 09:47:34 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Gunilla Gislén"  
Signerade 2025-05-02 15:47:22 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA KARIN MÅRTENSSON"  
Signerade 2025-05-02 16:41:43 CEST (+0200)

Bengt Nyberg (BN1)  
nybergsgolv.bengt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT NYBERG"  
Signerade 2025-05-05 19:38:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545743937

Bo Nilsson (BN2)  
bo@messeter.se



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

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



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

Henrik Olsson (HO)  
hojakajo@gmail.com



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

Stefan Engström (SE)  
stefan@engstrom.info



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

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



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

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



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



# Verifikat

Transaktion 09222115557545743937

Göran Persson (GP)

*goran.p.persson@gmail.com*



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

*Signerade 2025-05-02 13:56:57 CEST (+0200)*

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Persson  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545744688

## Dokument

### Revisionsberättelse - HSB brf Ljungelden

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-02 13:12:17 CEST (+0200) av Pontus

Ingvarsson (PI)

Färdigställt 2025-05-09 09:47:18 CEST (+0200)

## Initierare

### Pontus Ingvarsson (PI)

Riksbyggen

[pontus.ingvarsson@riksbyggen.se](mailto:pontus.ingvarsson@riksbyggen.se)

## Signerare

### Alexandra Ong (AO)

[alexandra.ong@borevision.se](mailto:alexandra.ong@borevision.se)



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

Signerade 2025-05-09 09:47:18 CEST (+0200)

### Göran Persson (GP)

[goran.p.persson@gmail.com](mailto:goran.p.persson@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GÖRAN PERSSON"

Signerade 2025-05-02 13:57:59 CEST (+0200)

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



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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](http://www.riksbyggen.se)

