

# Årsredovisning

HSB  
Bostadsrättsförening  
Ljungelden i Lund  
Org nr: 745000-1974

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# 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 avge  
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 2018-02-02. Årets resultat är lägre än tidigare år, främst pga ökade driftskostnader, räntekostnader och avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 173% till 73%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 843 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.



<b>Lägenhetsfördelning</b>		<b>Dessutom tillkommer</b>	
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	20
>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:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Öresunds Kraft	Elavtal, elkraft
Kraftringen Nät AB	Elavtal, 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
Kalea Lifts AB	Serviceavtal och jour för hissar
SBH Portservice	Service garageportar
If skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
Eways	Elbildsladdning



## 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 1 837 tkr och planerat underhåll för 365 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:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 3 509 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 73 kr/m<sup>2</sup>. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen de närmaste 30 åren ligger på 2 340 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 49 kr/m<sup>2</sup>. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 340 tkr (49 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.
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	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2023	

### Årets utförda underhåll och investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering lokal	50 000
Tvättstugor	315 263
Relining etapp 2 (investering)	16 615 755
Laddboxar (investering)	571 613
Branddörrar (investering)	311 745
Asfaltering (investering)	158 493

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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunilla Gislén	Ordförande	2024
Anna-Karin Mårtensson	Sekreterare	2025
Ulla Mallander	Vice ordförande	2024
Bo Nilsson	Ledamot	2024
Sue Harden Mugelli	Ledamot	2024
Eva Ingvarsdotter Larsson	Ledamot	2025
Bengt Nyberg	Ledamot	2025
Henrik Olsson	Ledamot	2025
Stefan Engström	Ledamot utsedd av HSB Skåne	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Camilla Bakklund	Revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund	
Göran Persson	Förtroendevald revisor	2024
Kajsa Wickum	Revisorssuppleant	2024

## Valberedning

		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Margareta Bülow	Sammanställande	2024
Gunilla Tykesson		2024
Kristoffer Lidberg		2024

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 relining etapp två och påbörjar relining etapp 3.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 644 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 644 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 642 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 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st.)

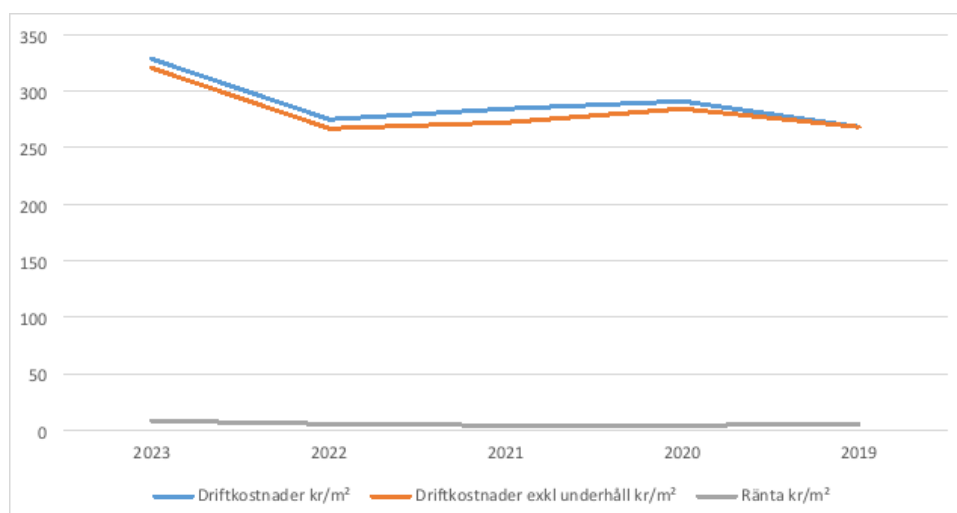


# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	30 090	28 744	28 193	27 862	27 726
Rörelsens intäkter	30 909	29 016	28 568	28 173	28 149
Resultat efter finansiella poster*	6 231	7 214	7 179	2 502	8 253
Årets resultat	6 230	7 214	7 150	2 502	8 253
Resultat exkl avskrivningar	10 843	11 705	11 034	5 837	11 533
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	8 503	9 589	9 046	3 673	8 133
Balansomslutning	113 380	106 934	99 041	93 369	90 144
Årets kassaflöde	-6 515	5 872	-1 577	-8 445	-1 752
Soliditet %*	76	75	74	71	70
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	44	104	103	34	291
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	73	173	103	116	291
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	88	88	88	88
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	0,7	0,7	0,4	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	644	615	603	597	591
Driftkostnader kr/kvm	328	274	284	291	268
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	320	266	271	285	268
Energikostnad kr/kvm*	178	147	157	159	147
Underhållsfond kr/kvm	725	684	648	619	580
Reservering till underhållsfond kr/kvm	49	44	41	45	71
Sparande kr/kvm*	233	252	242	226	240
Ränta kr/kvm	8	6	3	4	5
Skuldsättning kr/kvm*	415	424	433	442	452
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	478	489	500	510	521
Räntekänslighet %*	0,7	0,8	0,8	0,9	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). 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	32 896 226	34 788 299	7 214 103
Disposition enl. årsstämmobeslut			7 214 103	-7 214 103
Reservering underhållsfond		2 340 000	-2 340 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-365 263	365 263	
Årets resultat				6 230 445
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 373 755</b>	<b>34 870 963</b>	<b>40 027 665</b>	<b>6 230 445</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	42 002 402
Årets resultat	6 230 445
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 340 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	365 263
<b>Summa</b>	<b>46 258 111</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **46 258 111**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	30 090 300	28 744 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	818 269	271 794
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>30 908 569</b>	<b>29 016 077</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-15 741 018	-13 188 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-932 624	-893 142
Personalkostnader	Not 6	-3 129 253	-3 011 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 612 163	-4 491 256
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 415 057</b>	<b>-21 584 541</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 493 512</b>	<b>7 431 535</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131 982	56 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 832	-273 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-262 850</b>	<b>-217 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 230 662</b>	<b>7 214 440</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 230 662</b>	<b>7 214 440</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	Not 8	-217	-337
<b>Årets resultat</b>		<b>6 230 445</b>	<b>7 214 103</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	102 377 809	89 218 739
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	341 888	455 514
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	5 541 799	5 679 050
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 261 496</b>	<b>95 353 303</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>108 261 997</b>	<b>95 353 803</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27 237	3 088
Övriga fordringar		73 983	79 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	466 983	432 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>568 203</b>	<b>514 792</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	4 550 005	11 065 167
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 550 005</b>	<b>11 065 167</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 118 208</b>	<b>11 579 958</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>113 380 205</b>	<b>106 933 762</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<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	34 870 963	32 896 226	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>40 244 718</b>	<b>38 269 981</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	40 027 665	34 788 299	
Årets resultat	6 230 445	7 214 103	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>46 258 111</b>	<b>42 002 402</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>86 502 828</b>	<b>80 272 383</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 256 500	15 566 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 256 500</b>	<b>15 566 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 695 652	4 827 652
Leverantörsskulder		56 426	1 861 738
Skatteskulder		18 865	45 170
Övriga skulder	Not 15	679 674	668 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	6 170 260	3 691 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 620 876</b>	<b>11 094 879</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>113 380 205</b>	<b>106 933 762</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 230 662	7 214 440
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	4 612 163	4 491 256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>10 842 608</b>	<b>11 705 360</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-53 412	-79 915
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	657 998	1 120 468
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 447 195</b>	<b>12 745 912</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	17 657 607	10 915 067
Investeringar i pågående byggnation	137 251	4 759 498
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-442 000	-442 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-442 000</b>	<b>-442 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 515 161</b>	<b>5 872 267</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 065 167</b>	<b>5 192 900</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 550 006</b>	<b>11 065 167</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>1</b>	<b>0</b>



---

# 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 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.

## 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
Markanläggning	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	26 798 576	25 523 024
Årsavgifter, övriga	0	123 992
Hyror, bostäder	600	0
Hyror, lokaler	2 315 635	2 082 103
Hyror, garage	569 641	539 302
Hyror, p-platser	556 912	531 352
Hyror, övriga	107 197	160 917
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-242 360	-144 749
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-33 939	-25 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 252	-18 589
Rabatter	-29 593	-41 498
Elavgifter	81 883	13 589
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>30 090 300</b>	<b>28 744 283</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	74 350	9 600
Övriga avgifter	10 341	24 978
Övriga ersättningar	145 915	173 823
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Erhållna statliga bidrag	500 017	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	13 273	27 907
Övriga rörelseintäkter	74 378	35 490
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>818 269</b>	<b>271 794</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-365 263	-391 949
Reparationer	-1 837 392	-1 229 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-994 900	-961 300
Försäkringspremier	-421 251	-350 473
Kabel- och digital-TV	-903 908	-720 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-55 860	-76 285
Serviceavtal	-86 235	-97 332
Obligatoriska besiktningar	-329 009	-133 554
Bevakningskostnader	-138 890	-130 159
Snö- och halkbekämpning	-18 165	-19 411
Drift och förbrukning, övrigt	0	-177 674
Förbrukningsinventarier	-192 019	-195 745
Fordons- och maskinkostnader	-13 251	-67 293
Vatten	-1 254 066	-1 222 469
Fastighetsel	-2 303 257	-1 077 270
Uppvärmning	-5 017 691	-4 759 611
Sophantering och återvinning	-675 674	-523 409
Förvaltningsarvode drift	-1 134 186	-1 055 360
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-15 741 018</b>	<b>-13 188 809</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-425 783	-351 808
Lokalkostnader	-1 500	0
Hyra inventarier & verktyg	-23 394	-12 711
IT-kostnader	-6 061	-29 680
Arvode, yrkesrevisor	-29 125	-27 015
Övriga förvaltningskostnader	-59 210	-7 207
Kreditupplysningar	-1 971	-1 916
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-63 221	-97 703
Representation	-13 146	-27 076
Kontorsmateriel	-44 051	-76 411
Telefon och porto	-23 606	-24 205
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-233	0
Medlems- och föreningsavgifter	-160 591	-153 997
Konsultarvoden	-20 644	-33 987
Bankkostnader	-12 282	-3 803
Advokat och rättegångskostnader	-29 375	-34 750
Övriga externa kostnader	-18 432	-10 875
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-932 624</b>	<b>-893 142</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 130 627	-1 136 662
Lön till övrig personal	-570 338	-517 809
Uttagsskatt	-439 015	-415 120
Styrelsearvoden	-179 061	-136 399
Sammanträdesarvoden	-28 259	-60 698
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-89 543	-45 499
Övriga kostnadsersättningar	-3 180	-4 496
Pensionskostnader	-77 422	-81 306
Övriga personalkostnader	-19 959	-65 309
Sociala kostnader	-591 850	-548 036
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-3 129 253</b>	<b>-3 011 334</b>

Medelantalet anställda har under året varit 5 personer (även 5 personer under föregående år).

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 200 834	-4 128 646
Avskrivning Markanläggningar	-201 328	-182 705
Avskrivning Markinventarier	-64 154	-16 519
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 222	-32 222
Avskrivning Maskiner och inventarier	-113 626	-131 165
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 612 163</b>	<b>-4 491 256</b>

**Not 8 Övriga skatter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Skatt på gymverksamhet	-217	-337
<b>Summa övriga skatter</b>	<b>-217</b>	<b>-337</b>



## Not 9 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	146 394 054	135 910 880
Mark	1 618 000	1 618 000
Tillkommande utgifter	644 445	644 445
Markanläggning	4 028 399	3 596 505
Markinventarier	165 191	165 191
	<b>152 850 089</b>	<b>141 935 021</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	16 927 501	10 483 173
Markanläggning	158 493	431 894
Markinventarier	571 613	0
	<b>17 657 607</b>	<b>10 915 067</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>170 507 696</b>	<b>152 850 088</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-60 177 139	-56 048 493
Anslutningsavgifter	-117 507	-85 285
Markanläggningar	-3 273 380	-3 090 676
Markinventarier	-63 323	-46 804
	<b>-63 631 349</b>	<b>-59 271 258</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-4 200 834	-4 128 646
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-32 222	-32 222
Årets avskrivning markanläggningar	-201 328	-182 705
Årets avskrivning markinventarier	-64 151	-16 519
	<b>-4 498 535</b>	<b>-4 360 092</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-68 129 884</b>	<b>-63 631 350</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>102 377 809</b>	<b>89 218 737</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	98 943 582	86 216 914
Mark	1 618 000	1 618 000
Anslutningsavgifter	494 716	526 938
Markanläggningar	712 184	755 018
Markinventarier	609 327	101 867



## Taxeringsvärden

Bostäder	893 000 000	893 000 000
Lokaler	23 218 000	23 218 000

### **Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	469 178 000	469 178 000
<i>varav mark</i>	447 040 000	447 040 000

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	276 076	0
Inventarier och verktyg	1 910 107	1 910 107
	<b>2 186 183</b>	<b>1 910 107</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	276 076
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>276 076</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 186 183</b>	<b>2 186 183</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-16 352	0
Inventarier och verktyg	-1 714 317	-1 599 504
	<b>-1 730 669</b>	<b>-1 599 504</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-27 608	-16 352
Inventarier och verktyg	-86 019	-114 813
	<b>-113 627</b>	<b>-131 165</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-43 959	-16 352
Inventarier och verktyg	-1 800 336	-1 714 317
	<b>-1 844 295</b>	<b>-1 730 669</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>339 888</b>	<b>455 514</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	232 117	259 724
Inventarier och verktyg	107 771	195 790



**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	5 679 050	10 438 263
Investeringar i pågående arbeten	17 820 356	6 431 982
Ombokning/Aktivering av investeringar	-17 957 607	-11 191 195
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 541 799</b>	<b>5 679 050</b>
<b>Varav</b>		
Relining Etapp 3	2 272 315	
Individuell mätning (IMD)	2 219 536	
Byte av ventiler och termostater	1 049 948	

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 500	89 751
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 645	87 952
Förutbetald renhållning	0	8 400
Förutbetald kabel-tv-avgift	226 813	45 141
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	866
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	196 199
Förutbetalda leasingavgifter	0	4 292
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>466 983</b>	<b>432 602</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	40 582	17 049
Bankmedel	614 794	7 790 251
Transaktionskonto	3 894 629	3 257 867
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 550 005</b>	<b>11 065 167</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	19 952 152	20 394 152
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-442 000	-442 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 253 652	-4 385 652
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 256 500</b>	<b>15 566 500</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,84%	2024-05-09	4 517 652,00	0,00	132 000,00	4 385 652,00
SWEDBANK	1,53%	2026-02-25	7 770 900,00	0,00	140 000,00	7 630 900,00
SWEDBANK	1,62%	2027-02-25	8 105 600,00	0,00	170 000,00	7 935 600,00
<b>Summa</b>			<b>20 394 152,00</b>	<b>0,00</b>	<b>442 000,00</b>	<b>19 952 152,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästkommande år skall ett av lånen (4 253 652 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 15 256 500 omsätts mellan 2-5 år ifrån balansdagen skall anses som långfristig skuld.



**Not 15 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	500 870	505 543
Skuld för moms	105 026	94 964
Skuld sociala avgifter och skatter	61 694	67 815
Clearing	-11 676	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>655 914</b>	<b>668 321</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	245 582	258 826
Upplupna sociala avgifter	77 275	81 323
Upplupna räntekostnader	2 044	2 086
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 742	0
Upplupna elkostnader	642 050	99 456
Upplupna vattenavgifter	110 927	0
Upplupna värmekostnader	1 375 710	750 928
Upplupna kostnader för renhållning	0	33 102
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	3 130	0
Upplupna revisionsarvoden	28 000	26 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 074 507	23 799
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 582 292	2 415 552
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>6 170 260</b>	<b>3 691 948</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 962 700	46 962 700

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Stefan Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

\_\_\_\_\_  
Camilla Backlund, BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557516938057

## Dokument

ÅR Brf Ljungelden 2023 301003  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2024-05-07 11:15:23 CEST (+0200) av Pontus  
Ingvarsson (PI)  
Färdigställt 2024-05-13 16:24:40 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Gunilla Gislén"  
Signerade 2024-05-07 11:54:53 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA KARIN MÅRTENSSON"  
Signerade 2024-05-08 09:19:57 CEST (+0200)

Bo Nilsson (BN1)  
bo@messeter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO  
NILSSON"  
Signerade 2024-05-07 16:19:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla  
Mallander"  
Signerade 2024-05-07 21:03:47 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516938057

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA  
INGVARSDOTTER LARSSON"  
Signerade 2024-05-07 13:05:42 CEST (+0200)

Bengt Nyberg (BN2)  
nybergsgolv.bengt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT NYBERG"  
Signerade 2024-05-07 20:54:33 CEST (+0200)

Henrik Olsson (HO)  
hojakajo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Henrik Olsson"  
Signerade 2024-05-07 14:36:44 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUE  
HARDEN MUGELLI"  
Signerade 2024-05-07 16:31:40 CEST (+0200)

Stefan Engström (SE)  
stefan@engstrom.info



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Stefan Åke Engström"  
Signerade 2024-05-08 15:42:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GÖRAN PERSSON"  
Signerade 2024-05-07 14:00:55 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516938057

Camilla Bakklund (CB)  
*camilla.bakklund@borevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAMILLA BAKKLUND"  
Signerade 2024-05-13 16:24:40 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>

