Årsredovisning

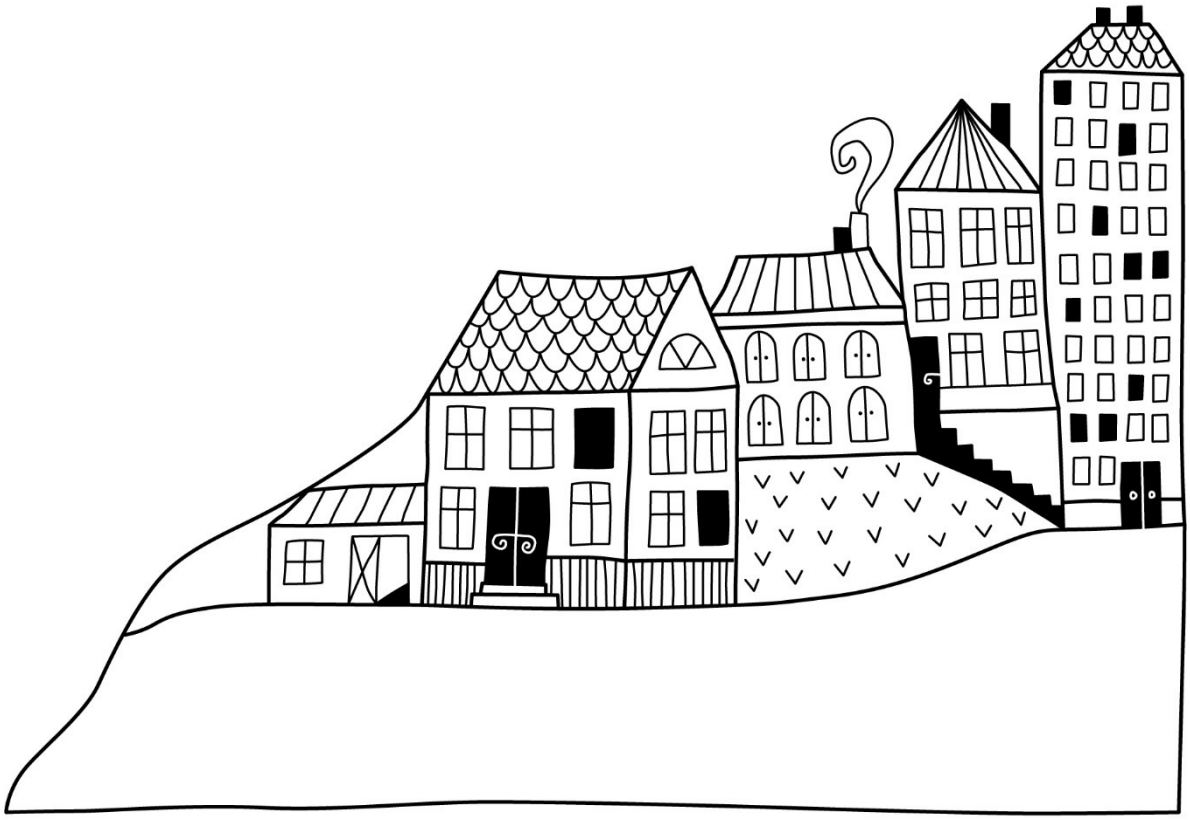
HSB
Bostadsrättsförening
Ljungelden i Lund
Org nr: 7450001974

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter, enligt sina stadgar, bostadslägenheter med bostadsrätt för permanent boende utan begränsning i tiden till sina medlemmar. Dessutom hyr föreningen ut lokaler till kommunen och näringsidkare enligt marknadsmässiga villkor."

Föreningen har sitt säte i Lunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Årets rörelseresultat är något bättre än föregående år, detta beror bland annat på lägre underhållskostnader under detta året jämfört mot året innan. Föreningen har under de senaste åren haft en positiv resultatutveckling vilket har skapat likviditetsutrymme för stora projekt och amorteringar på lån. De pågående projekten påverkar likviditeten löpande men resultatet i form av avskrivningar först när de avslutats.

Även räntekostnaderna har gått ner, bland annat på grund av lägre räntor. Man har även löst ut ett lån i slutet av året vilket kommer ge full effekt på räntan nästa år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 410% till 291%. Likviditeten visar en ögonblicksbild per balansdagen. Den kan variera stort under året och påverkas i betydande utsträckning av bland annat projektstyrda stora betalningar och lösen av lån. Sammantaget kan konstateras att föreningens likviditet är mycket god

I resultatet ingår avskrivningar med 3 280 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 533 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tordönet 1, med adresserna Sunnaväg 14 A-S, Åskan 1 med adresserna Virvelvindsvägen 4 A-P och Mullret 1 med adresserna Tordönsvägen 4 A-P. Dessutom äger föreningen Vindilen 2, Badvädret 3, Klostergården 1:20 och Ljungelden 1, på vilka finns parkeringshus, parkeringsplatser, anläggningar för fastighetsskötseln etc. Samtliga fastigheter innehas av föreningen med äganderätt.

Fastigheterna har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Efter årets utgång har föreningen bytt till If skadeförsäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	**21**
2 r.o.k	**33**
3 r.o.k	**308**
4 r.o.k	**72**
5 r.o.k	**42**
>5 r.o.k	**4**
Summa	**480**

Dessutom tillkommer

Kommersiella lokaler	**26**
MC-platser	**11**
Garage	**166**
P-platser	**229**
Laddplatser	**10**

Total bostadsarea	41 713 m²
Total lokalarea	3 397 m²

Årets taxeringsvärde	659 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	624 983 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,24 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	**Avtal**
Öresunds Kraft	Elavtal, elkraft
Kraftringen Nät AB	Elavtal, nät
Kraftringen Nät AB	Uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Ragnsells	Återvinning
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Riksbyggen Ekonomiska Förening	Ekonomisk förvaltning
Örestads Bevakning	Bevakning och jourverksamhet
Garanti-Städ	Trappstädning

Hiss i Skåne	Serviceavtal och jour för hissar
SBH Portservice	Service garageportar
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 369 och planerat underhåll för 0kr, beroende på att större underhållsarbeten i ingår i löpande projekt.

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 uppdaterades senast 2019 och visar på ett underhåll på 419 Mkr de närmsta 30 åren. De kommande 10 åren visar underhållsplanen på en kostnad på 186 Mkr. Där ingår bland kostnader för tak, fönsterbyte, värmesystem och avloppsystem. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 kr/m² där man rensat underhållsplanen från de poster som räknas som investeringar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/ investeringar

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	Besiktning
Rengöring av ventilationskanaler	2017	Underhåll
Renovering av Cykelgarage	2017	Underhåll
Upphandling av stamrenovering	2017	Upphandling
Fasadförstärkning	2018	Investering
Standardförbättring gym	2018	Investering
Cykelgarage	2018	Underhåll
Förrådsdörrar	2018	Underhåll
Filterbyte samtliga ventilationsaggregat	2018	Underhåll
Källarutrymme	2018	Underhåll

Årets underhållsprojekt

Beskrivning	År	Kommentar
Laddstolpar	2019	Investering som aktiverats under året
Relining steg 1	2019/2020	Investering som aktiveras 2020
Värmeväxlare	2019/2020	Investering som aktiveras 2020
Fönsterbyte	Start 2019	Investering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering avloppsstammar	2018-2021	*Reliningprojektet är försenat och beräknas slutföras under 2020. Styrelsen förbereder en ny upphandling för återstående kvarter.*
Renovering av yttertak	2019-2021	
Fasader och pergola	2020	

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	2020
Bo Nilsson	Vice ordförande	2020
Anna Karin Mårtensson	Sekreterare	2021
Lars Friberg	Vice Sekreterare	2021
Bengt Nyberg	Ledamot	2021
Sue Harden	Ledamot	2020
Marcus Lundgren	Ledamot	2021
Ulla Mallander	Ledamot	2020
Stefan Engström	Ledamot utsedd av HSB-Skåne	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Camilla Bakklund	Revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund	2020
Peter Blomstrand	Förtroendevald revisor	2020
Göran Persson	Revisorssuppleant	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Gunilla Gislén, Lars Friberg, Anna Karin Mårtensson, Bo Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 635 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 50 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 47 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 638 personer.

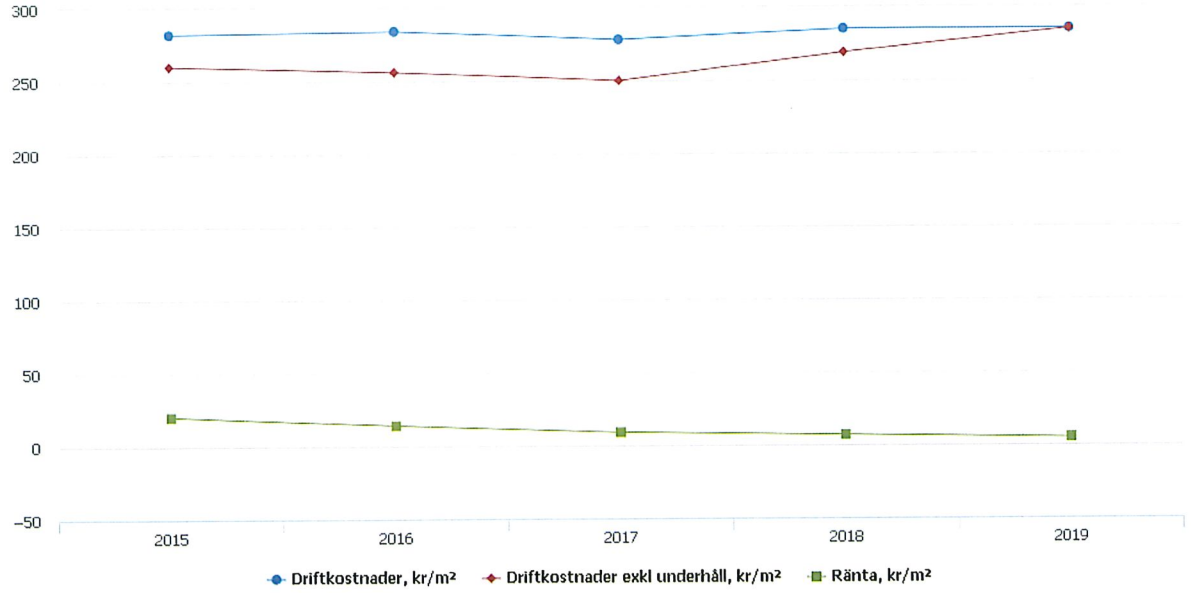
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften för bostäder, garage och förråd med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 588 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	27 726	27 450	27 154	26 873	26 797
Resultat efter finansiella poster	8 253	8 081	8 221	7 732	5 902
Resultat exklusive avskrivningar	11 533	11 544	11 391	10 796	7 158
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	8 133	8 142	7 991	7 396	5 658
Avsättning till underhållsfond kr/m²	75	75	75	75	78
Balansomslutning	90 144	86 789	77 729	79 009	72 114
Likviditet %	291	410	534	160	122
Soliditet %	70	64	61	49	43
Driftkostnader, kr/m²	285	285	278	284	282
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	285	269	250	256	260
Ränta, kr/m²	5	7	9	14	20
Lån, kr/m²	481	618	631	765	796
Skuldkvot %	0,77	1,00	1,04	1,26	1,33

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 373 755	24 517 074	17 180 943	8 081 385
Disposition enl. årsstämmobeslut			8 081 385	-8 081 385
Reservering underhållsfond		3 400 000	-3 400 000	
Årets resultat				8 252 964
Vid årets slut	**5 373 755**	**27 917 074**	**21 862 328**	**8 252 964**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	25 262 328
Årets resultat	8 252 964
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 400 000
Summa	**30 115 292**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**30 115 292**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	27 725 827	27 450 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	423 634	372 611
Summa rörelseintäkter		**28 149 461**	**27 822 642**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 867 894	-12 857 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-795 530	-761 096
Personalkostnader	Not 6	-2 752 102	-2 425 133
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 279 781	-3 462 515
Summa rörelsekostnader		**-19 695 307**	**-19 506 344**
Rörelseresultat		**8 454 153**	**8 316 298**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	26 665
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	44 269	45 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-245 458	-307 449
Summa finansiella poster		**-201 189**	**-234 913**
Resultat efter finansiella poster		**8 252 964**	**8 081 385**
Årets resultat		**8 252 964**	**8 081 385**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	58 843 429	61 811 182
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	573 106	719 944
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	14 530 619	6 541 214
Summa materiella anläggningstillgångar		**73 947 154**	**69 072 340**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**73 947 654**	**69 072 840**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 880	4 856
Övriga fordringar	Not 15	378 140	326 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	599 956	417 911
Summa kortfristiga fordringar		**981 976**	**749 701**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 214 713	16 966 569
Summa kassa och bank		**15 214 713**	**16 966 569**
Summa omsättningstillgångar		**16 196 689**	**17 716 270**
Summa tillgångar		**90 144 343**	**86 789 111**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 373 755	5 373 755
Fond för yttre underhåll		27 917 074	24 517 074
Summa bundet eget kapital		**33 290 829**	**29 890 829**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 862 328	17 180 943
Årets resultat		8 252 964	8 081 385
Summa fritt eget kapital		**30 115 292**	**25 262 328**
Summa eget kapital		**63 406 121**	**55 153 157**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 168 106	27 310 014
Summa långfristiga skulder		**21 168 106**	**27 310 014**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	550 000	550 000
Leverantörsskulder		1 020 690	729 184
Skatteskulder		41 566	5 196
Övriga skulder	Not 19	731 747	749 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 226 113	2 291 755
Summa kortfristiga skulder		**5 570 117**	**4 325 940**
Summa eget kapital och skulder		**90 144 343**	**86 789 111**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 252 964	8 081 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 279 781	3 462 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**11 532 745**	**11 543 900**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-232 274	-131 773
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 244 177	1 585 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**12 544 648**	**12 997 407**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-165 191	-4 441 043
Investeringar i inventarier		-25 448
Investeringar i pågående byggnation	-7 989 405	-4 961 482
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**-8 154 596**	**-9 402 525**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-6 141 908	-606 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-6 141 908**	**-606 908**
Årets kassaflöde	**-1 751 856**	**2 944 143**
Likvidamedel vid årets början	**16 966 569**	**14 022 426**
Likvidamedel vid årets slut	**15 214 713**	**16 966 569**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 22 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

Kassflödesanalysen 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.
Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnaden motsvarar 3,17 % per år.

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
Hissar	Linjär	20
Inre, UH	Linjär	80
Tilläggsisolering	Linjär	50
Garage	Linjär	20
Låssystem	Linjär	30
Gym	Linjär	20
Inventarier och Maskiner	Linjär	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	24 529 136	24 284 749
Årsavgifter, övriga	107 270	108 104
Hyror, lokaler	2 008 101	1 968 059
Hyror, garage	648 557	612 367
Hyror, p-platser	371 001	361 285
Hyror, övriga	185 828	189 700
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-73 542	-72 252
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-34 682	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 465	-831
Rabatter	-19 240	-1 150
Elavgifter	10 863	0
Summa nettoomsättning	**27 725 827**	**27 450 031**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	8 000	4 000
Övriga avgifter	84 453	7 288
Övriga ersättningar	104 704	64 196
Fakturerade kostnader	4 070	4 840
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	1 739
Återvunna fordringar	152	2 712
Erhållna statliga bidrag	21 087	33 494
Övriga rörelseintäkter	76 603	41 893
Försäkringsersättningar	124 558	212 449
Summa övriga rörelseintäkter	**423 634**	**372 611**

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-726 312
Reparationer	-1 369 221	-769 626
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-897 960	-861 590
Försäkringspremier	-339 667	-326 566
Kabel- och digital-TV	-720 000	-720 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 908	0
Serviceavtal	-56 104	-19 032
Obligatoriska besiktningar	-97 003	-218 141
Bevakningskostnader	-165 911	-100 158
Snö- och halkbekämpning	-6 608	-23 274
Drift och förbrukning, övrigt	-174 302	-173 643
Förbrukningsinventarier	-195 318	-201 548
Fordons- och maskinkostnader	-80 522	-87 330
Vatten	-1 067 220	-1 058 541
Fastighetsel	-1 169 151	-1 066 829
Uppvärmning	-4 832 859	-4 859 446
Sophantering och återvinning	-668 618	-674 613
Förvaltningsarvode drift	-1 023 522	-970 952
Summa driftkostnader	**-12 867 894**	**-12 857 600**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-301 106	-300 000
IT-kostnader	-41 050	-10 153
Arvode, yrkesrevisorer	-24 500	-22 363
Övriga förvaltningskostnader	-28 773	-21 147
Kreditupplysningar	-9 705	-14 047
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-88 292	-65 685
Kontorsmateriel	-29 935	-88 652
Telefon och porto	-45 664	-36 921
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	-23
Medlems- och föreningsavgifter	-153 129	-153 099
Konsultarvoden	-17 338	-11 125
Bankkostnader	-3 705	-3 740
Advokat och rättegångskostnader	-14 625	-19 000
Övriga externa kostnader	-37 682	-15 140
Summa övriga externa kostnader	**-795 530**	**-761 096**

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 071 325	-841 832
Lön till övrig personal	-425 661	-436 272
Uttagsskatt	-355 501	-314 884
Sjuklöner	-21 703	-23 855
Styrelsearvoden	-93 003	-91 000
Sammanträdesarvoden	-43 710	-43 680
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-88 025	-90 290
Övriga kostnadsersättningar	-7 837	-11 872
Pensionskostnader	-68 278	-67 117
Övriga personalkostnader	-48 259	-32 829
Sociala kostnader	-528 799	-471 502
Summa personalkostnader	**-2 752 102**	**-2 425 133**

Medelantalet anställda har under året varit 5 personer.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 922 520	-3 110 593
Avskrivning Markanläggningar	-179 825	-179 825
Avskrivning Markinventarier	-13 766	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-16 833	-16 833
Avskrivning Maskiner och inventarier	-146 838	-155 265
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-3 279 781**	**-3 462 515**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning länsförsäkringar	0	26 665
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**26 665**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	43 720	44 686
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	549	1 184
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**44 269**	**45 871**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-244 915	-306 995
Övriga räntekostnader	-543	-454
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-245 458**	**-307 449**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 408 468	104 304 076
Mark	1 618 000	1 618 000
Markanläggning	3 596 505	3 596 505
Standardförbättringar	336 651	0
	113 959 624	**109 518 581**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	4 104 392
Standardförbättringar	0	336 651
Markinventarie	165 191	0
	165 191	**4 441 043**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**114 124 815**	**113 959 624**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-49 580 409	-46 469 816
Standardförbättringar	-16 833	0
Markanläggningar	-2 551 200	-2 371 375
	-52 148 442	**-48 841 191**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 922 520	-3 110 593
Årets avskrivning standardförbättring	-16 833	-16 833
Årets avskrivning markanläggningar	-179 825	-179 825
Markinventarie	-13 766	
	-3 132 944	**-3 307 251**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-55 281 386**	**-52 148 442**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**58 843 429**	**61 811 182**
Varav		
Byggnader	55 905 539	58 828 059
Mark	1 618 000	1 618 000
Standardförbättring	302 985	319 818
Markanläggningar	865 480	1 045 305
Markinventarie	151 425	

Anläggningsregistret som ligger till grund för avskrivningarna har uppdaterats så att den linjära avskrivningen är lika stor varje år. Tidigare var det en restpost för byggnader det sista året som skiljde sig i storlek. Därför är det en liten justering i det årliga avskrivningsbeloppet.

Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	**659 700 000**	**624 983 000**
varav byggnader	*356 615 000*	*343 128 000*
varav mark	*303 085 000*	*281 855 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 910 107	1 866 276
	1 910 107	**1 866 276**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	43 831
	0	**43 831**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 910 107**	**1 910 107**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 190 163	-1 034 898
	-1 190 163	-1 034 898
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-146 838	-155 265
	-146 838	**-155 265**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 337 001	-1 190 163
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 337 001**	**-1 190 163**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**573 106**	**719 944**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Vid årets början		
Belopp vid årets början (Relining)	6 541 214	1 579 732
Ombokning till investering (Laddstolpar)	-165 190	-1 579 732
Pågående arbeten (Relining, värmeväxlare, fönster,pergola)	8 154 595	6 541 214
	14 530 619	**6 541 214**

**Föreningens pågående arbete avser rörinfordring av avloppsstammar. Projektet genomförs i tre etapper. Första etappen beräknas börja skrivas av kommande år, pågående arbeten avser även arbete med värmeväxlare, fönsterprojekt, fasad och pergola*

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andra aktier och andelar	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	378 140	326 934
Summa övriga fordringar	**378 140**	**326 934**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 305	83 750
Förutbetalda driftkostnader	42 938	27 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 277	75 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	223 591	180 000
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 758	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 087	52 161
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**599 956**	**417 911**

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	11 809 485	11 810 189
Transaktionskonto	3 405 229	5 156 380
Summa kassa och bank	**15 214 713**	**16 966 569**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	21 718 106	27 860 014
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	**21 168 106**	**27 310 014**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2019-03-01	4 804 960,00	-4 784 960,00	20 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2019-03-01	3 980 640,00	-3 958 140,00	22 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2019-04-01	3 682 000,00	-3 667 000,00	15 000,00	0,00
DANSKE BANK	0,97%	2019-12-20	5 700 000,00	0,00	5 700 000,00	0,00
SWEDBANK	0,96%	2020-02-28	0,00	8 743 100,00	127 500,00	8 615 600,00
SWEDBANK	0,97%	2020-03-28	0,00	3 667 000,00	45 000,00	3 622 000,00
SWEDBANK	0,97%	2020-03-28	4 613 900,00	0,00	80 000,00	4 533 900,00
DANSKE BANK	0,94%	2020-04-30	5 078 514,00	0,00	131 908,00	4 946 606,00
Summa			**27 860 014,00**	**0,00**	**6 141 908,00**	**21 718 106,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 550 00 kr årligen

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	540 064	581 098
Övriga skulder	0	15 809
Skuld för moms	93 996	73 490
Skuld sociala avgifter och skatter	97 687	79 289
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	**731 747**	**749 805**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	203 195	157 357
Upplupna sociala avgifter	63 884	49 441
Upplupna räntekostnader	16 009	19 472
Upplupna elkostnader	96 249	69 302
Upplupna värmekostnader	582 789	511 628
Upplupna kostnader för renhållning	46 081	59 192
Upplupna revisionsarvoden	23 500	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	80 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 142	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 589	199 883
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 175 675	1 122 981
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 226 113**	**2 291 755**

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	46 962 700	46 962 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Lund 2020-05-11

Ort och datum

Gunilla Gislén

Marcus Lundgren

Anna Karin Mårtensson

Lars Friberg

Bo Nilsson

Bengt Nyberg

Ulla Mallander

Stefan Engström

Sue Harden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14

Camilla Bakklund, BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Blomstrand
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditiinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 17/5 2020

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Blomstrand
Av föreningen vald revisor

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 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

Riksbyggen
Rum för hela livet