

Årsredovisning 2024

Brf Ljungbyhus

716407-3459



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungbyhus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Ljungbyhus 10	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB (IF).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 7 150 kvm och 6 lokaler om 164 kvm. Byggnadernas totalyta är 8556 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Karl Lars Manninger	Ordförande
Frank Holmström	Styrelseledamot
Alfred Lindén	Styrelseledamot
Anabela Simoes Algotsson	Styrelseledamot
Martin Ludvig Philip	Styrelseledamot
Monica Larsson	Styrelseledamot
Noel Ragnar Patrick Lindell	Styrelseledamot

Valberedning

Anna-Stina Munsin

Jakob Arp

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB
Martin Martinsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Delstambyte på en radiatorstam
Nya tätskikt på södra terrassen samt en piskbalkong
- 2023** ● Relining av samtliga avloppsledningar i sin helhet slutfört
Målning av båda trapphusen samt källare
- 2022** ● Dränering västra garaget efter vatteninträngning
Installation av laddboxar för elbilsladdning vid samtliga parkeringsplatser i östra garaget
- 2021** ● Installation av övervakningskameror
- 2020** ● Komplet stambyte av fastighetens varm- och kallvattenledningar
- 2017** ● Installation av gemensamt effekt-abonnemang avseende el i fastigheter. Medlemmars egna individuella elförbrukning debiteras i efterhand på månadsavierna.
Slutfört byte av tätskikt på västra garaget samt komplett nyanläggning av trädgård på fastighetens västra och södra sida
- 2016** ● Dränerat fastighetens norra gavel samt breddat brandväg till gällande regler
- 2015** ● Slutfört komplett byte av fastighetens yttertak samt renoverat fasad och i samband med det kontroll av samtliga balkongers armering och tätskikt

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Sekant
Kabeltv, streaming	Telenor
Trädgårdsförvaltning	Markkompaniet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har avgifterna höjts med 10% för att anpassas till en högre räntenivå samt för att möjliggöra en större amortering/sparande framöver.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 869 441	5 493 570	4 783 208	4 455 870
Resultat efter fin. poster	-676 635	-529 150	-7 663 992	114 241
Soliditet (%)	34	35	34	45
Yttre fond	-	-	801 000	94 302
Taxeringsvärde	156 387 000	156 387 000	156 387 000	141 530 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	656	621	555	513
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	77,1	82,8	82,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 958	6 035	6 190	5 127
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 979	5 043	5 173	4 285
Sparande per kvm totalyta, kr	30	97	54	97
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	50	83	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	103	87	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	25	21	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	179	191	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	3,28	1,44	1,11
Räntekänslighet (%)	9,19	9,72	11,14	10,00

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 309 789 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har valt det förenklade redovisningsreglerna K2 vilket innebär att större underhåll och renovering fullt ut belastar resultatet det aktuella året varför resultatet varierar kraftigt senaste åren med de stora underhåll som utförts. För 2024 så belastas resultatet och blev negativt med anledning av ett oplanerat delstambyte på radiatorsystemet samt kostnad för att åtgärda läckage från takterrass. Med anledning av detta så har avgifterna under året höjts med 10%.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	42 882 000	-	-	42 882 000
Upplåtelseavgifter	7 406 471	-	-	7 406 471
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-26 328 016	-529 150	-	-26 857 167
Årets resultat	-529 150	529 150	-676 635	-676 635
Eget kapital	23 431 304	0	-676 635	22 754 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-26 857 167
Årets resultat	-676 635
Totalt	-27 533 802
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 218 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-471 513
Balanseras i ny räkning	-28 280 289
	-27 533 802

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 869 441	5 493 570
Övriga rörelseintäkter	3	-5	266 113
Summa rörelseintäkter		5 869 436	5 759 683
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 036 108	-3 981 321
Övriga externa kostnader	9	-186 757	-197 778
Personalkostnader	10	-251 411	-230 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-463 920	-463 920
Summa rörelsekostnader		-4 938 196	-4 873 358
RÖRELSERESULTAT		931 240	886 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 605	16 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 610 480	-1 432 390
Summa finansiella poster		-1 607 875	-1 415 475
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-676 635	-529 150
ÅRETS RESULTAT		-676 635	-529 150

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	65 736 532	66 200 452
Summa materiella anläggningstillgångar		65 736 532	66 200 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 736 532	66 200 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 596	39 614
Övriga fordringar	13	702 239	1 542 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 368	123 145
Summa kortfristiga fordringar		872 203	1 705 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		872 203	1 705 643
SUMMA TILLGÅNGAR		66 608 735	67 906 095

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 288 471	50 288 471
Summa bundet eget kapital		50 288 471	50 288 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 857 167	-26 328 016
Årets resultat		-676 635	-529 150
Summa fritt eget kapital		-27 533 802	-26 857 167
SUMMA EGET KAPITAL		22 754 669	23 431 304
Avsättningar			
Avsättningar		28 330	28 330
Summa avsättningar		28 330	28 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	4 461 000
Övriga långfristiga skulder		0	-400
Summa långfristiga skulder		0	4 460 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		42 598 000	38 687 000
Leverantörsskulder		317 910	339 260
Skatteskulder		12 038	11 355
Övriga kortfristiga skulder		81 475	64 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	816 313	884 046
Summa kortfristiga skulder		43 825 736	39 985 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 608 735	67 906 095

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	931 240	886 325
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	463 920	463 920
	1 395 160	1 350 245
Erhållen ränta	2 605	16 915
Erlagd ränta	-1 708 475	-1 348 308
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-310 710	18 852
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 226	350 375
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 871	-61 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-291 065	307 633
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-550 000	-1 113 200
Depositioner	400	-400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-549 600	-1 113 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-840 665	-805 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 542 884	2 348 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	702 218	1 542 884

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljungbyhus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,59 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 243 734	3 886 202
Hysesintäkter, lokaler	661 957	612 240
Hysesintäkter, p-platser	450 450	437 150
Kabel-TV/Bredband	83 880	83 520
El	359 589	470 830
Övriga intäkter	69 831	3 628
Summa	5 869 441	5 493 570

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-12
Elprisstöd	0	213 901
Övriga intäkter	0	12 930
Övriga intäkter, moms	0	39 294
Summa	-5	266 113

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	94 077	529 744
Städning	136 964	134 843
Besiktning och service	211 985	83 633
Trädgårdsarbete	287 500	1 469
Övrigt	52 709	49 840
Snöskottning	16 100	22 235
Summa	799 335	821 763

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	249
Bostäder	19 711	10 611
Lokaler	26 599	20 331
Tvättstuga	36 660	56 893
Trapphus/port/entr	0	14 375
Källarutrymmen	68 375	0
Vind	0	1 913
Soprum/miljöanläggning	6 269	4 356
Dörrar och lås/porttele	47 445	21 485
Övriga gemensamma utrymmen	0	-25 750
VA	5 363	818
Värme	254 044	0
Ventilation	42 895	5 556
El	21 749	20 145
Hissar	49 703	49 425
Tak	37 084	0
Balkonger	5 000	0
Garage och p-platser	5 238	42 069
Försäkringsärende/vattenskada	130 053	16 536
Temp. rep und eller projekt	0	6 496
Summa	756 187	245 508

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	85 153
Trapphus/port/entré	0	435 000
VA	42 625	367 313
Värme	25 125	0
Tak	403 763	0
Staket/grind/terrass	0	5 656
Summa	471 513	893 122

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	457 291	428 345
Uppvärmning	872 257	882 342
Vatten	239 059	217 866
Sophämtning	55 843	101 405
Summa	1 624 450	1 629 958

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	79 592	79 011
Kabel-TV	98 294	105 860
Bredband	71 808	73 712
Fastighetsskatt	134 930	132 388
Summa	384 624	390 971

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	26 483	41 335
Förbrukningsmaterial	1 071	4 293
Juridiska kostnader	0	6 125
Revisionsarvoden	16 813	14 813
Ekonomisk förvaltning	139 764	131 212
Konsultkostnader	2 625	0
Summa	186 757	197 778

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 550	183 750
Sociala avgifter	50 861	46 590
Summa	251 411	230 340

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 607 041	1 432 174
Övriga räntekostnader	3 439	216
Summa	1 610 480	1 432 390

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 592 999	73 592 999
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 592 999	73 592 999
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 392 547	-6 928 627
Årets avskrivning	-463 920	-463 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 856 467	-7 392 547
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 736 532	66 200 452
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 947 200</i>	<i>12 947 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 387 000	86 387 000
Taxeringsvärde mark	70 000 000	70 000 000
Summa	156 387 000	156 387 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21	0
Nabo Klientmedelskonto	699 687	1 150 123
Borgo	2 531	392 761
Summa	702 239	1 542 884

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 930	9 079
Försäkringspremier	26 599	26 384
Kabel-TV	21 887	33 545
Bredband	17 952	17 952
Förvaltning	25 000	36 185
Summa	100 368	123 145

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-07-28	3,12 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	5 637 000	6 087 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-25	1,04 %	4 461 000	4 561 000
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2025-04-28	2,81 %	5 500 000	5 500 000
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	8 000 000	8 000 000
Summa			42 598 000	43 148 000
Varav kortfristig del			42 598 000	38 687 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 598 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 978	9 176
El	56 941	52 830
Uppvärmning	118 197	127 073
Utgiftsräntor	50 450	148 445
Vatten	42 604	38 256
Förutbetalda avgifter/hyror	529 143	493 266
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 000
Summa	816 313	884 046

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 086 000	46 086 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har i början av 2025 tagit beslut om att från och med 2026 ha en årlig avgiftshöjning om 2%. Syftet med en årlig höjning är att ha en större förutsägbarhet kring ekonomin och avgiften där den årliga höjningen bedöms ge utrymme att hantera de löpande högre kostnader som exempelvis fastighetsförvaltning och trädgårdsskötsel med många mantimmar medför men även för fjärrvärme.

Ett arbete pågår med att uppdatera våra skyddsrum och skyddsrumsmateriel till gällande regler. Kostnaden för detta betalas till största delen av fastighetsägaren men där en mindre del kan sökas bidrag för. Kostnaden för att uppdatera föreningens skyddsrum bedöms idag kunna hanteras med likvida medel utan att ta upp nya lån. uppdateringen beräknas utföras senast innan utgången av första halvåret 2026.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alfred Lindén
Styrelseledamot

Anabela Simoes Algotsson
Styrelseledamot

Frank Holmström
Styrelseledamot

Martin Ludvig Philip
Styrelseledamot

Monica Larsson
Styrelseledamot

Noel Ragnar Patrick Lindell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Martin Martinsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 10:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 13:31

DOCUMENT ID:

Sy-KMmODele

ENVELOPE ID:

BkeKzmdPelg-Sy-KMmODele

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungbyhus, 716407-3459 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Noel Ragnar Patrick Lindell noel.lindell@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 20:26 06.05.2025 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.126.5
2. Anabela Simoes Algotsson anabela@tm-meditation.se	Signed Authenticated	06.05.2025 20:57 06.05.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 144.64.147.204
3. Martin Ludvig Philip martinph45@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 21:42 06.05.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.126.11
4. Frank Urban Holmström holmstrom.frank@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 07:43 06.05.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.10
5. PETTER ALFRED LINDÉN alfred.linden@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 08:12 07.05.2025 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.61
6. MONICA LARSSON lamonique_hillevi@yahoo.se	Signed Authenticated	07.05.2025 09:03 06.05.2025 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.45.201
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2025 09:35 07.05.2025 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
8. MARTIN THOMAS MARTINSSON martin.martinsson2@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:05 07.05.2025 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.126.54

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGBYHUS, org. nr 716407-3459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGBYHUS för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGBYHUS för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen har styrelsen bedömt byggnadens nyttjandeperiod till 160 år. Detta medför förhållandevis lång avskrivningstid och en motsvarande låg årlig kostnad för avskrivning.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Martin Martinsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 10:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 13:31

DOCUMENT ID:

HJcM7uwxeg

ENVELOPE ID:

BJFfmdvlge-HJcM7uwxeg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF LJUNGBYHUS 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 09:35 07.05.2025 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
2. MARTIN THOMAS MARTINSSON martin.martinsson2@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 10:07 07.05.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.40

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed