
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ljungklockan i Höllviken
Org nr: 769607-0254

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ljungklockan i Höllviken 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-08.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre reparationskostnader samt insatser vad gäller brandskydd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre (3) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 258% till 137%.

I resultatet ingår avskrivningar med 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -187 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Höllviken 8:35 och 8:109 i Vellinge Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 15 lägenheter samt en uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastigheternas adress är Elmers Väg 2 A-L i Höllviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	10 st
4 rum och kök	3 st
5 rum och kök	2 st

Dessutom tillkommer

Lokaler	1 st
---------	------

Total tomtarea	2 324 m ²
Total bostadsarea	1 428 m ²
Total lokalarea	260 m ²

Årets taxeringsvärde	37 052 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 052 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
Schindler Hiss	Hisservice

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 192 tkr och planerat underhåll för 2 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Värmeoptimering	2012
Målning träpartier	2013
Spolning av stammar	2014
Underhåll av tak	2014
Installation av värmepumpanläggning	2014
Målning av fönster och dörrar	2016
Målning av husen	2017
Målning & plåtarbete	2018
Balkongskydd och solskydd	2021
Fiberanslutning	2021
Målning	2021
Returventiler och ställmotorer till värmepump	2022

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
OVK beställning lokal	2 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patricia Winnett	Ordförande	2025
Britt-Inger Grönvall	Sekreterare	2025
Linda Ersmark	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Willsteen	Suppleant	2024
Ingrid Richter	Suppleant	2024
Sabina Gerhmann	Suppleant	Avgått under året

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet.

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.

Föreningen har blivit en medlemsförening hos Riksbyggen. Vi är andelsägare i ett kooperativt företag där vår bostadsrättsförening är med och delar på den överskjutande vinsten varje år. Som medlem får vår bostadsrättsförening även återbäring på förvaltningstjänster som föreningen köpt av Riksbyggen under föregående år.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 30% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m²/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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

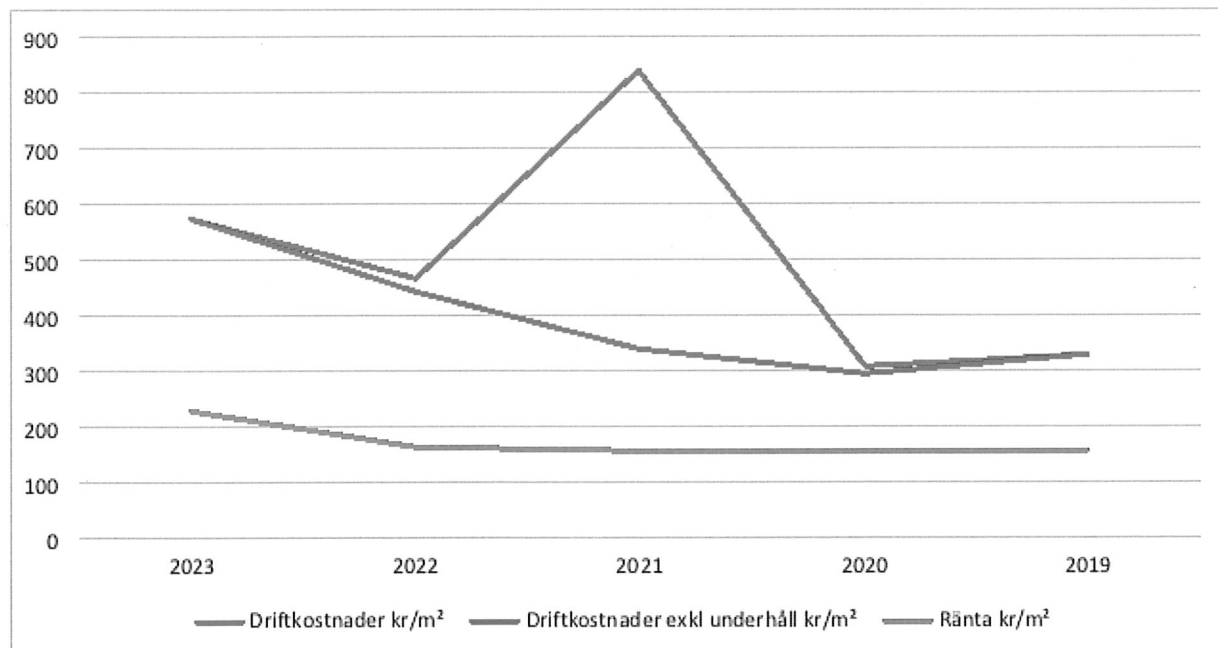


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 348	1 227	1 221	1 200	1 200
Resultat efter finansiella poster*	-532	-316	-936	-66	-91
Resultat exkl avskrivningar	-187	30	-591	279	254
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-661	-369	-990	-135	-156
Balansomslutning	34 236	34 670	35 016	35 386	35 509
Soliditet %*	55	56	56	59	58
Likviditet %	7	8	19	367	272
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	100	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	798	727	723	711	711
Driftkostnader kr/kvm	571	464	837	305	327
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	570	441	339	292	327
Energikostnad kr/kvm*	183	222	173	130	125
Underhållsfond kr/kvm	978	699	486	774	541
Reservering till underhållsfond kr/kvm	281	236	236	245	243
Sparande kr/kvm*	-110	41	175	178	151
Ränta kr/kvm	227	161	155	154	155
Skuldsättning kr/kvm*	8 789	8 823	8 855	8 588	8 621
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 789	8 823	8 855	8 588	8 621
Räntekänslighet %*	11,0	12,1	12,2	12,1	12,1

* 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.

Uppllysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2023 som huvudsakligen beror på högre kostnader för reparationer, systematiskt brandskyddsarbete och räntor. I resultatet ingår även avskrivningar med 345 tkr vilket inte påverkar föreningens likviditet. De framtida ekonomiska åtagandena kommer finansieras genom avgiftshöjningar.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 344 000	1 179 623	-2 753 504	-315 544
Disposition enl. årsstämmobeslut			-315 544	315 544
Reservering underhållsfond		474 000	-474 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 048	2 048	
Årets resultat				-532 036
Vid årets slut	21 344 000	1 651 575	-3 541 000	-532 036

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 069 048
Årets resultat	-532 036
Årets fondreservering enligt stadgarna	-474 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 048
Summa	-4 073 037

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 073 037**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 347 689	1 227 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 278	4 084
Summa rörelseintäkter		1 391 967	1 231 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-964 247	-782 778
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 772	-106 745
Personalkostnader	Not 6	-59 981	-44 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-345 138	-345 138
Summa rörelsekostnader		-1 551 138	-1 279 115
Rörelseresultat		-159 171	-47 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 298	4 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-383 163	-272 280
Summa finansiella poster		-372 865	-267 567
Resultat efter finansiella poster		-532 036	-315 544
Årets resultat		-532 036	-315 544



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 493 484	33 838 622
Summa materiella anläggningstillgångar		33 493 484	33 838 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 11	8 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 000	0
Summa anläggningstillgångar		33 501 484	33 838 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 827	10
Övriga fordringar	Not 12	19 768	19 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 778	26 160
Summa kortfristiga fordringar		107 373	45 928
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	627 360	785 637
Summa kassa och bank		627 360	785 637
Summa omsättningstillgångar		734 732	831 565
Summa tillgångar		34 236 217	34 670 188

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 344 000	21 344 000
Fond för yttre underhåll		1 651 576	1 179 623
Summa bundet eget kapital		22 995 576	22 523 623
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 541 001	-2 753 504
Årets resultat		-532 036	-315 544
Summa fritt eget kapital		-4 073 037	-3 069 048
Summa eget kapital		18 922 539	19 454 575
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 096 418	4 952 500
Summa långfristiga skulder		4 096 418	4 952 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 740 000	9 941 418
Leverantörsskulder		107 705	30 379
Skatteskulder		624	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	368 931	291 316
Summa kortfristiga skulder		11 217 260	10 263 113
Summa eget kapital och skulder		34 236 217	34 670 188



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-532 036	-315 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	345 138	345 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-186 898	29 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-61 445	-1 262
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	155 565	23 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-92 777	51 386
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-8 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-57 500	-53 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 500	-53 750
Årets kassaflöde	-158 277	-2 364
Likvidamedel vid årets början	785 637	788 001
Likvidamedel vid årets slut	627 360	785 637
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Värmesystem	Linjär	10

Mark 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*	1 174 452	1 067 688
Årsavgifter, lokaler	173 237	159 365
Summa nettoomsättning	1 347 689	1 227 053

*I årsavgiften ingår värme, vatten, el och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	1 313	3 847
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Erhållna statliga bidrag*	42 851	0
Övriga rörelseintäkter	120	240
Summa övriga rörelseintäkter	44 278	4 084

*El-stöd

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 048	-39 017
Reparationer	-191 799	-59 784
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 355	-49 305
Försäkringspremier	-26 160	-23 395
Systematiskt brandskyddsarbete	-117 460	0
Obligatoriska besiktningar	-65 615	-7 489
Snö- och halkbekämpning	-43 584	-8 911
Förbrukningsinventarier	-9 783	-117 872
Vatten	-73 299	-68 574
Fastighetsel	-143 677	-174 130
Uppvärmning	-91 932	-131 729
Sophantering och återvinning	-27 537	-24 646
Förvaltningsarvode drift	-120 998	-77 925
Summa driftskostnader	-964 247	-782 778



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-110 859	-65 031
Lokalkostnader	0	-900
Arvode, yrkesrevisorer	-24 875	-30 225
Övriga förvaltningskostnader	-22 109	-2 000
Kreditupplysningar	0	-258
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-3 847
Representation	-593	0
Kontorsmateriel	-504	-1 153
Telefon och porto	0	-556
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 820	0
Konsultarvoden	-11 195	0
Bankkostnader	-2 338	-2 775
Advokat och rättegångskostnader	-4 016	0
Övriga externa kostnader	-140	0
Summa övriga externa kostnader	-181 772	-106 745

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-48 401	-36 898
Sociala kostnader	-11 580	-7 556
Summa personalkostnader	-59 981	-44 454

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-281 669	-281 669
Avskrivningar tillkommande utgifter	-63 469	-63 469
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-345 138	-345 138

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 862	4 637
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	49
Övriga ränteintäkter	436	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 298	4 713

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-383 103	-272 040
Räntekostnader till kreditinstitut	-60	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-383 163	-272 280

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 054 000	31 054 000
Mark	5 896 000	5 896 000
Tillkommande utgifter	634 690	634 690
	37 584 690	37 584 690
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 584 690	37 584 690

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 174 847	-2 893 178
Tillkommande utgifter	-571 221	-507 752
	-3 746 068	-3 400 930

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-281 669	-281 669
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-63 469	-63 469
	-345 138	-345 138

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 091 205	-3 746 068
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	33 493 484	33 838 622
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	27 597 484	27 879 153
Mark	5 896 000	5 896 000
Tillkommande utgifter	0	63 469

Taxeringsvärden

Bostäder	34 400 000	34 400 000
Lokaler	2 652 000	2 652 000

Totalt taxeringsvärde

	37 052 000	37 052 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 984 000</i>	<i>26 984 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 068 000</i>	<i>10 068 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	8 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag	8 000	0

*16 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening, 1 per objekt. à 500 kr styck.

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	426
Skattekonto	19 768	19 332
Summa övriga fordringar	19 768	19 758

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 325	26 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 453	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 778	26 160

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	413 032	103 804
Transaktionskonto	214 328	681 833
Summa kassa och bank	627 360	785 637

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 836 418	14 893 918
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 715 000	-9 881 418
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 000	-60 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 096 418	4 952 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,31%	2023-04-25	485 000,00	-482 500,00	2 500,00	0,00
SWEDBANK	4,31%	2023-11-24	5 250 000,00	-5 250 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,65%	2024-01-08	0,00	482 500,00	5 000,00	477 500,00
SWEDBANK	1,95%	2024-11-25	5 012 500,00	0,00	25 000,00	4 987 500,00
SWEDBANK	4,73%	2024-11-25	0,00	5 250 000,00	0,00	5 250 000,00
SWEDBANK	4,31%	2025-11-25	4 146 418,00	0,00	25 000,00	4 121 418,00
Summa			14 893 918,00	0,00	57 500,00	14 836 418,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 4 987 500 kr; 5 250 000 kr samt 477 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 4 096 418 kr exklusive amortering till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 468	7 468
Upplupna räntekostnader	83 527	50 979
Upplupna driftskostnader	38 519	4 064
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 646	2 500
Upplupna elkostnader	17 783	38 632
Upplupna värmekostnader	16 548	26 932
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	35 500	35 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 444	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 497	105 241
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 931	291 316

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 700 000	15 700 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

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

Patricia Winnett
Ordförande

Britt-Inger Grönvall

Linda Ersmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519566654

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Ljunglockan i Höllviken
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-06-10 13:14:08 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-06-10 17:34:43 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Patricia Winnett (PW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRICIA WINNETT"
Signerade 2024-06-10 13:35:00 CEST (+0200)

Britt-Inger Grönvall (BG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Britt-Inger Grönvall"
Signerade 2024-06-10 15:08:15 CEST (+0200)

Linda Ersmark (LE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Marie Ersmark"
Signerade 2024-06-10 15:16:11 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-06-10 17:34:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519566654

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljungklockan i Höllviken org.nr 769607-0254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungklockan i Höllviken för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ljungklockan i Höllviken för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518812963

Dokument

Revisionsberättelse Brf Ljungklockan i Höllviken
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-30 15:26:32 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-06-10 17:36:07 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-06-10 17:36:07 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen för Brf Ljungklockan arbetat aktivt för att säkerställa en trygg och trivsam boendemiljö för våra medlemmar.

Nedan följer en sammanfattning av de åtgärder och aktiviteter som har genomförts-

Fastighetsskötsel och säkerhet:

Anticimex har genomfört fågelsäkring kring fastigheten samt spindelsanering för att förbättra säkerheten och trivselen för alla boende.

En utredning har genomförts för att bringa klarhet i Brf Ljungklockans tomtgräns, vilket möjliggör en mer rättvis fördelning av underhållsansvar.

Andelstalen har omräknats för att säkerställa en rättvis fördelning av föreningens kostnader.

Förvaltningsfrågor och samarbete med Riksbyggen:

Ansökan om medlemskap hos Riksbyggen har ingåtts för att dra nytta av deras expertis och resurser.

En ny ledamot från Riksbyggen har tillkommit i styrelsen för att bredda kompetensen och stärka samarbetet.

Vi har utökat våra avtal med Riksbyggen och tecknat ett teknikavtal för att säkerställa optimal drift och underhåll av fastigheten.

Ett informationsmöte har hållits gällande våra avtal hos Riksbyggen för att öka medlemmarnas förståelse och delaktighet.

Styrelsen har medverkat på budgetmöte och genomgång av underhållsplan tillsammans med Riksbyggen för att säkerställa en långsiktig ekonomisk planering och underhållsstrategi.

Underhåll och energieffektivisering:

Energideklaration har genomförts för att identifiera och åtgärda energibesparingsmöjligheter.

Systematiskt brandskyddsarbete har utförts med hjälp av Presto för att säkerställa en hög brandskyddsnivå.

Nya stadgar har antagits för att anpassa föreningens regelverk till nya förutsättningar och behov.

Trädgårdsavtal har sagts upp och en storstädning samt förnyelse av trädgården har genomförts.

En ny belysningsarmatur har installerats på källarplan för ökad säkerhet och trivsel.

Övriga åtgärder och administrativa ärenden:

Styrelsen har hanterat löpande administrativa arbete såsom hantering av mail, utredningar och besvarande av brev.

Totalt har åtta styrelsemöten och tre extra stämmor hållits för att behandla olika ärenden och frågor.

Ett samarbete med Riksbyggens olika avdelningar har initierats för att optimera föreningens förutsättningar och skapa ett mervärde för medlemmarna.

Bostadsrättsföreningen Ljungklockan i Höllviken

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ljungklockan i Höllviken 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

