

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ljungklockan i Höllviken
Org nr: 769607-0254

2024-01-01 – 2024-12-31





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
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 underhållskostnader samt ökade kostnader för uppvärmning. Räntekostnaderna har också ökat under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 282 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -567 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



| Lägenhetsfördelning | Antal |
|---------------------|-------|
| 2 rum och kök | 10 |
| 4 rum och kök | 3 |
| 5 rum och kök | 2 |

| Dessutom tillkommer | Antal |
|---------------------|-------|
| Antal lokaler | 1 |

| | |
|-------------------|----------------------|
| 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 förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice |
| Schindler Hiss AB | 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 147 tkr och planerat underhåll för 622 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 | 2011–2012 |
| 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 |
| Radonanalys | 2019 |
| OVK | 2020 |
| Rengöring rör | 2020 |
| Balkongskydd och solskydd | 2021 |
| Fiberanslutning | 2021 |
| Målning | 2021 |
| Returventiler och ställmotorer till värmepump | 2022 |
| OVK beställning lokal | 2023 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------------------|---------|
| Byte av takfläkt, UH värmepumpar | 53 029 |
| Takreovering | 569 290 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|--------------------|-------------------------------|
| Ulrika Larsson | Ordförande | 2026 |
| Gunilla Willsteen | Sekreterare | 2026 |
| Sabina Gehrman | Ledamot | 2026 |
| Peter Anderberg | Ledamot | 2026 |
| Patricia Winnett | Ledamot | Avgått under året |
| Britt-Inger Grönvall | Ledamot | Avgått under året |
| Christian Rivas | Ledamot Riksbyggen | |

Styrelsesuppleanter

| Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Lena Heindorff | 2026 |
| Karin Pålsson* avgått under 2024 | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Ernst& Young AB | Auktoriserad revisor | 2025 |

Valberedning

| Mandat t.o.m ordinarie stämma | |
|-------------------------------|------|
| Dorte Andersen | 2025 |
| John Persson | 2025 |



Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

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 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 30%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 037 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

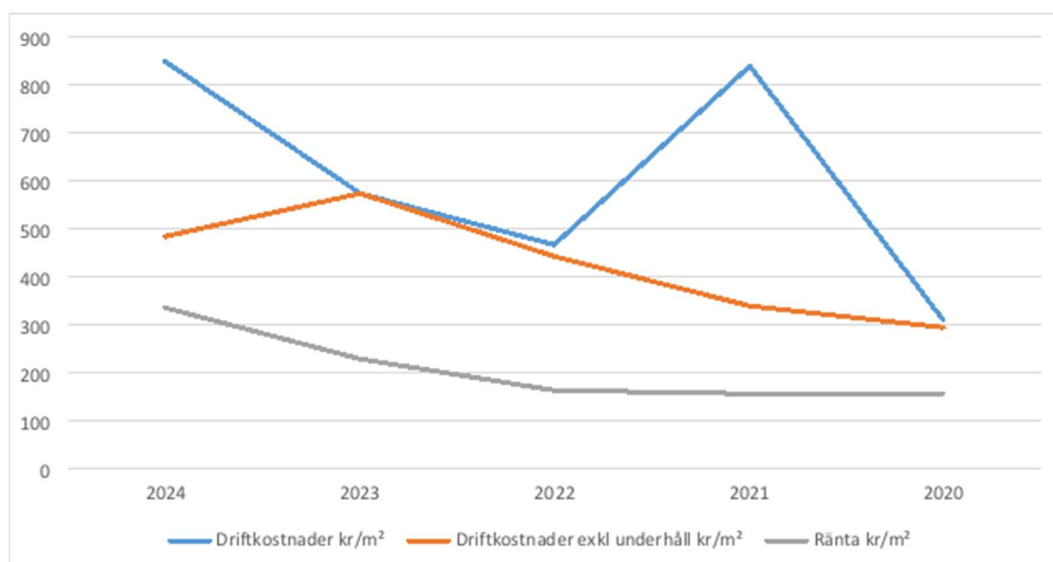


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 1 758 | 1 348 | 1 227 | 1 221 | 1 200 |
| Resultat efter finansiella poster* | -848 | -532 | -316 | -936 | -66 |
| Resultat exkl avskrivningar | -567 | -187 | 30 | -591 | 279 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -1 123 | -661 | -369 | -990 | -135 |
| Balansomslutning | 34 214 | 34 236 | 34 670 | 35 016 | 35 386 |
| Soliditet %* | 53 | 55 | 56 | 56 | 59 |
| Likviditet % | 18 | 7 | 8 | 19 | 367 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 100 | 97 | 100 | 99 | 100 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 037 | 798 | 727 | 723 | 711 |
| Driftkostnader kr/kvm | 849 | 571 | 464 | 837 | 305 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 480 | 570 | 441 | 339 | 292 |
| Energikostnad kr/kvm* | 200 | 183 | 222 | 173 | 130 |
| Underhållsfond kr/kvm | 939 | 978 | 699 | 486 | 774 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 329 | 281 | 236 | 236 | 245 |
| Sparande kr/kvm* | 33 | -110 | 41 | 175 | 178 |
| Ränta kr/kvm | 332 | 227 | 161 | 155 | 154 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 9 340 | 8 789 | 8 823 | 8 855 | 8 588 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 9 340 | 8 789 | 8 823 | 8 855 | 8 588 |
| Räntekänslighet %* | 9,0 | 11,0 | 12,1 | 12,2 | 12,1 |

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat 2024 som huvudsakligen beror på ökade räntekostnader samt underhåll i form av takreovering. Nuvarande styrelse som tillträdde i juni 2024 har valt att inte höja avgifterna under 2025 mht de stora ökningarna de två tidigare åren och hur de kommande årens avgifter ser ut beslutar styrelsen i samband med årsbudgeten.

Föreningen har en tillfredställande likviditet och utifrån den 5 års budget som är upprättad tillsammans med Riksbyggen ser föreningen att ekonomin förbättras över tid. Under tiden arbetar sittande styrelsen aktivt med kostnadssidan i resultaträkningen för att hålla ner kostnaderna. p



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 21 344 000 | 1 651 575 | -3 541 000 | -532 036 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -532 036 | 532 036 |
| Reservering underhållsfond | | 556 000 | -556 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -622 319 | 622 319 | |
| Årets resultat | | | | -848 233 |
| Vid årets slut | 21 344 000 | 1 585 257 | -4 006 718 | -848 233 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 073 037 |
| Årets resultat | -848 233 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -556 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 622 319 |
| Summa | -4 854 951 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 854 951

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 750 356 | 1 347 689 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 8 238 | 44 278 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 758 594 | 1 391 967 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 433 175 | -964 247 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -271 549 | -181 772 |
| Personalkostnader | Not 6 | -55 103 | -59 981 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -281 669 | -345 138 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 041 496 | -1 551 138 |
| Rörelseresultat | | -282 902 | -159 171 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 14 442 | 10 298 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -579 773 | -383 163 |
| Summa finansiella poster | | -565 331 | -372 865 |
| Resultat efter finansiella poster | | -848 233 | -532 036 |
| Årets resultat | | -848 233 | -532 036 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 33 211 816 | 33 493 484 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 211 816 | 33 493 484 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 11 | 8 000 | 8 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 8 000 | 8 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 33 219 816 | 33 501 484 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 5 827 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 20 241 | 19 768 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 90 002 | 81 778 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 110 243 | 107 373 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 884 065 | 627 360 |
| Summa kassa och bank | | 884 065 | 627 360 |
| Summa omsättningstillgångar | | 994 308 | 734 732 |
| Summa tillgångar | | 34 214 123 | 34 236 217 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2024-12-31 | 2023-12-31 | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 21 344 000 | 21 344 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 585 256 | 1 651 576 | |
| Summa bundet eget kapital | 22 929 256 | 22 995 576 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -4 006 717 | -3 541 001 | |
| Årets resultat | -848 233 | -532 036 | |
| Summa fritt eget kapital | -4 854 951 | -4 073 037 | |
| Summa eget kapital | 18 074 305 | 18 922 539 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 10 598 000 | 4 096 418 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 598 000 | 4 096 418 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 5 168 418 | 10 740 000 |
| Leverantörsskulder | | 24 113 | 107 705 |
| Skatteskulder | | 1 239 | 624 |
| Övriga skulder | | 8 554 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 339 494 | 368 931 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 541 818 | 11 217 260 |
| Summa eget kapital och skulder | | 34 214 123 | 34 236 217 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -282 902 | -159 171 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 281 669 | 345 138 |
| | -1 233 | 185 967 |
| Erhållen ränta | 14 442 | 10 298 |
| Erlagd ränta | -610 870 | -350 615 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -597 662 | -154 350 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -2 870 | -61 445 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | -72 763 | 123 017 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -673 295 | -92 777 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | -8 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -8 000 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -70 000 | -57 500 |
| Upptagna lån | 1 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 930 000 | -57 500 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 256 705 | -158 277 |
| Likvida medel vid årets början | 627 360 | 785 637 |
| Likvida medel vid årets slut | 884 065 | 627 360 |

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 480 596 | 1 174 452 |
| Årsavgifter, lokaler | 269 760 | 173 237 |
| Summa nettoomsättning | 1 750 356 | 1 347 689 |

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 8 124 | 1 313 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6 | -6 |
| Erhållna statliga bidrag | 0 | 42 851 |
| Övriga rörelseintäkter | 120 | 120 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 8 238 | 44 278 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -622 319 | -2 048 |
| Reparationer | -146 796 | -191 799 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -50 970 | -50 355 |
| Försäkringspremier | -31 325 | -26 160 |
| Återbäring från Riksbyggen | 200 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -3 630 | -117 460 |
| Serviceavtal | -4 608 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -20 662 | -65 615 |
| Snö- och halkbekämpning | -53 253 | -43 584 |
| Förbrukningsinventarier | -3 042 | -9 783 |
| Vatten | -83 364 | -73 299 |
| Fastighetsel | -132 532 | -143 677 |
| Uppvärmning | -121 942 | -91 932 |
| Sophantering och återvinning | -34 287 | -27 537 |
| Förvaltningsarvode drift | -124 645 | -120 998 |
| Summa driftskostnader | -1 433 175 | -964 247 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -201 810 | -110 859 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -24 500 | -24 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | -31 584 | -22 109 |
| Kreditupplysningar | -463 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 017 | -1 313 |
| Representation | -1 889 | -593 |
| Kontorsmateriel | -743 | -504 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -10 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -630 | -3 820 |
| Konsultarvoden | 0 | -11 195 |
| Bankkostnader | -3 115 | -2 338 |
| Advokat och rättegångskostnader | 0 | -4 016 |
| Övriga externa kostnader | -800 | -140 |
| Summa övriga externa kostnader | -271 549 | -181 772 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Styrelsearvoden | -40 698 | -48 401 |
| Övriga kostnadsersättningar | -2 182 | 0 |
| Sociala kostnader | -12 224 | -11 580 |
| Summa personalkostnader | -55 103 | -59 981 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -281 669 | -281 669 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | 0 | -63 469 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -281 669 | -345 138 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 13 936 | 9 862 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 33 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 473 | 436 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 14 442 | 10 298 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -560 998 | -383 103 |
| Räntekostnader till kreditinstitut | 0 | -60 |
| Övriga finansiella kostnader | -18 775 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -579 773 | -383 163 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 31 054 000 | 31 054 000 |
| Mark | 5 896 000 | 5 896 000 |
| Tillkommande utgifter | 634 690 | 634 690 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 37 584 690 | 37 584 690 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -3 456 516 | -3 174 847 |
| Tillkommande utgifter | -634 690 | -571 221 |
| | -4 091 206 | -3 746 068 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -281 669 | -281 669 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | -63 469 |
| | -281 669 | -345 138 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -4 372 874 | -4 091 206 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 27 315 816 | 27 597 484 |
| Mark | 5 896 000 | 5 896 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 34 400 000 | 34 400 000 |
| Lokaler | 2 652 000 | 2 652 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Andelar i Riksbyggens intresseförening | 8 000 | 8 000 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 8 000 | 8 000 |

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

Not 12 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 20 241 | 19 768 |
| Summa övriga fordringar | 20 241 | 19 768 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 35 043 | 31 325 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 52 561 | 50 453 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 398 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 90 002 | 81 778 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel | 576 967 | 413 032 |
| Transaktionskonto | 307 098 | 214 328 |
| Summa kassa och bank | 884 065 | 627 360 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Inteckningslån | 15 766 418 | 14 836 418 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 086 418 | -10 715 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | - 82 000 | -25 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 10 598 000 | 4 096 418 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 2,61% | 2024-11-25 | 5 250 000,00 | -5 250 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | | 2024-11-25 | 4 987 500,00 | -4 962 500,00 | 25 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 4,31% | 2025-01-28 | 477 500,00 | -467 500,00 | 10 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 3,20% | 2025-03-28 | 0,00 | 1 000 000,00 | 10 000,00 | 990 000,00 |
| SWEDBANK | 4,31% | 2025-11-25 | 4 121 418,00 | 0,00 | 25 000,00 | 4 096 418,00 |
| SWEDBANK | 2,56% | 2026-11-25 | 0,00 | 4 962 500,00 | 0,00 | 4 962 500,00 |
| SWEDBANK | 2,61% | 2027-11-25 | 0,00 | 5 717 500,00 | 0,00 | 5 717 500,00 |
| Summa | | | 14 836 418,00 | 1 000 000,00 | 70 000,00 | 15 766 418,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån 285363679-9 om 4 096 418 kr, lån 295596561-7 om 990 000 kr om 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 10 598 000 kr exklusive amortering till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 11 971 | 7 468 |
| Upplupna räntekostnader | 52 430 | 83 527 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 38 519 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 22 356 | 8 646 |
| Upplupna elkostnader | 14 884 | 17 783 |
| Upplupna vattenavgifter | 21 698 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 36 212 | 16 548 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 6 714 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 24 000 | 23 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 38 099 | 35 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 975 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 975 | 5 444 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 109 180 | 132 497 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 339 494 | 368 931 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 570 000 | 15 700 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 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

Ulrika Larsson
Ordförande

Gunilla Willsteen

Sabina Gehrmann

Peter Anderberg

Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557545611412

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Ljungklockan i Höllviken
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-30 13:50:35 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-05-07 14:14:55 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Ulrica Larsson (UL)
h.larsson@horby.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA LARSSON"
Signerade 2025-05-01 21:03:19 CEST (+0200)

Gunilla Willsteen (GW)
gunillawillsteen9@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunilla Willsteen"
Signerade 2025-05-01 12:17:35 CEST (+0200)

Peter Anderberg (PA)
peter.anderberg@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Peter Anderberg"
Signerade 2025-05-01 21:56:46 CEST (+0200)

Sabina Gehrmann (SG)
s.g.gehrmann@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sabina Gabriella Gehrmann"
Signerade 2025-05-01 21:08:04 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545611412

Christian Rivas (CR)
christian.rivas@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Antonio Christian Aurelio Rivas"
Signerade 2025-05-02 08:02:14 CEST (+0200)*

Tanja Jörgensen (TJ)
tanja.jorgensen@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2025-05-07 14:14:55 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 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 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 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. 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 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.

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 Hällviken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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 09222115557545914253

Dokument

Revisionsberättelse - Brf Ljungklockan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-05 15:38:31 CEST (+0200) av Natalie Andersson (NA)

Färdigställt 2025-05-07 14:15:37 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)

Riksbyggen

natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)

tanja.jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2025-05-07 14:15:37 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 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 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.

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.