

Årsredovisning 2024

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

716438-5275



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Ljungbyhus 8	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 95 bostadsrätter om totalt 7 869 kvm och 4 lokaler och garage om 1 636 kvm. Byggnadernas totalyta är 9505 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Henrik Ricardo Pregler	Ordförande
Ann Andersson	Styrelseledamot
Fredrik Wiklund	Styrelseledamot
Jessica Salomonsson	Styrelseledamot
Niklas Andersson	Styrelseledamot
Ann-Christine M Berggren Berglund	Suppleant
Lennart Jacobsson	Suppleant

Valberedning

Dan Andersson
Lena Gustafsson
Paul Månsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Revisorer

Andréa Åkesson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Lena Trojer	Internrevisor	
Sven-Olof Hoberg	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan från 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Gemensam el
2023	●	Målning av garagedfart Målning av källargolv
2021	●	Tappvattenbyte i hela fastigheten Nya hissar i samtliga trapphus Trapphusrenovering, renovering och målning Färdigställande av gemensamt gym i en källarlokal Införskaffande av gemensam grill

Planerade underhåll

2025	●	Laddstationer i garage
2026	●	Fasad-, tak- och balkongrenovering

Avtal med leverantörer

Avloppsspölning	Spolarna
Brandsäkerhet	Presto
Dörrautomatik	SydAntenn
Ekonomi,lån	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	Nabo (tidigare Örehus AB)
Energioptimering	Korigo
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar
Fiberbredband	Ownit
Fjärrvärme, Elavtal	EON
Garageport	Hörmann
Hissar	Hisselektra
Jourassistans	Security Assistance
Rengöring av sopkärl	Sopkärlstvätt AB

Service maskiner i tvättstuga	Electrolux
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Teknisk förvaltning	Sekant
Vatten, Hushållsavfall, Container	VA-syd
Återvinning	Ragnsells
TV	Tele2
Genomspolning	Spolarna AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån utgått och omförhandlat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 575 326	6 225 255	5 872 081	5 856 532
Resultat efter fin. poster	-515 839	-611 442	-2 494 862	-470 679
Soliditet (%)	76	74	73	72
Kassalikviditet %	-	32	30	50
Yttre fond	4 964 623	4 321 886	4 114 120	3 371 055
Taxeringsvärde	176 829 000	176 829 000	176 829 000	161 670 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	729	670	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	88,2	86,2	22,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 240	5 820	5 833	6 172
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 195	4 600	5 668	5 998
Sparande per kvm totalyta, kr	203	200	266	185
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	22	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	120	119	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	176	182	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,05	1,30	1,08
Räntekänslighet (%)	6,63	7,98	8,79	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 132 936 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat har uppstått främst på grund av avskrivningar. Detta påverkar inte kassaflödet då det visar positivt. För att få rätsida på detta jobbar styrelsen aktivt med att förhandla lån som står för en stor kostnad, avgiften har också höjts. Sen ser styrelsen över de avtal som finns om det går att omförhandla dessa.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	117 683 783	-	1 454 295	119 138 078
Upplåtelseavgifter	18 365 373	-	2 980 395	21 345 768
Fond, yttre underhåll	4 321 886	-	642 737	4 964 623
Balanserat resultat	-9 994 345	-611 442	-642 737	-11 248 524
Årets resultat	-611 442	611 442	-515 839	-515 839
Eget kapital	129 765 255	0	3 918 851	133 684 106

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 248 524
Årets resultat	-515 839
Totalt	-11 764 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 880 521
Att från yttre fond i anspråk ta	-149 204
Balanseras i ny räkning	-13 495 680
	-11 764 363

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 575 326	6 225 255
Övriga rörelseintäkter	3	-59	87 047
Summa rörelseintäkter		6 575 267	6 312 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 356 421	-3 377 461
Övriga externa kostnader	9	-281 670	-218 697
Personalkostnader	10	-231 719	-186 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 296 564	-2 272 073
Summa rörelsekostnader		-6 166 375	-6 054 962
RÖRELSERESULTAT		408 892	257 340
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		114 599	54 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 039 330	-923 605
Summa finansiella poster		-924 731	-868 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-515 839	-611 442
ÅRETS RESULTAT		-515 839	-611 442

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	167 931 436	169 705 370
Pågående projekt		180 387	0
Summa materiella anläggningstillgångar		168 111 823	169 705 370
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 111 823	169 705 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 083	58 577
Övriga fordringar	13	3 579	2 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	287 237	123 035
Summa kortfristiga fordringar		314 899	183 798
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	2 638 812	2 542 995
Summa kortfristiga placeringar		2 638 812	2 542 995
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 989 744	2 341 790
Summa kassa och bank		3 989 744	2 341 790
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 943 455	5 068 583
SUMMA TILLGÅNGAR		175 055 278	174 773 953

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 483 846	136 049 156
Fond för yttre underhåll		4 964 623	4 321 886
Summa bundet eget kapital		145 448 469	140 371 042
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 248 524	-9 994 345
Årets resultat		-515 839	-611 442
Summa ansamlad förlust		-11 764 363	-10 605 787
SUMMA EGET KAPITAL		133 684 106	129 765 255
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	13 219 600	29 219 600
Summa långfristiga skulder		13 219 600	29 219 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 650 000	14 500 000
Leverantörsskulder		381 692	225 908
Skatteskulder		15 306	22 825
Övriga kortfristiga skulder		43	1 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 104 531	1 038 702
Summa kortfristiga skulder		28 151 572	15 789 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 055 278	174 773 953

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 892	257 340
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 296 564	2 272 073
	2 705 456	2 529 413
Erhållen ränta	114 599	54 823
Erlagd ränta	-1 041 884	-842 289
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 778 171	1 741 947
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 101	94 883
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	215 028	-88 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 862 098	1 748 626
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-703 017	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-95 817	-2 552 390
Avyttring av finansiella tillgångar	0	9 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-798 834	-2 542 995
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 434 690	0
Amortering av lån	-3 850 000	-2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	584 690	-2 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 647 954	-3 494 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 341 790	5 836 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 989 744	2 341 790

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,16 - 5,74 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 777 273	5 464 200
Övriga årsavgifter	13 968	13 968
Hysesintäkter, bostäder	219 623	335 583
Hysesintäkter, lokaler	0	9 000
Hysesintäkter, p-platser	285 900	281 711
Kabel-TV/Bredband	91 556	91 956
El	138 864	0
Övriga intäkter	48 142	28 837
Summa	6 575 326	6 225 255

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-59	-2
Elprisstöd	0	71 713
Övriga intäkter	0	328
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	15 008
Summa	-59	87 047

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	186 832	250 509
Besiktning och service	198 579	261 264
Städning	123 526	123 102
Trädgårdsarbete	38 195	24 998
Övrigt	1 400	10 170
Snöskottning	22 844	20 682
Summa	571 376	690 724

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 601	7 652
Bostäder	15 644	1 875
Bostäder VVS	29 386	0
Tvättstuga	41 612	47 432
Soprum/miljöanläggning	3 059	6 238
Dörrar och lås/porttele	12 168	8 362
Övriga gemensamma utrymmen	9 406	0
VA	1 891	0
Värme	0	7 852
Ventilation	0	4 411
Hissar	1 219	25 232
Garage och p-platser	25 731	861
Summa	143 717	109 915

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	133 504	0
Tvättstuga	0	70 310
Trapphus/port/entré	0	103 500
Dörrar och lås/porttele	15 700	0
Hissar	0	39 328
Garage och p-platser	0	24 125
Summa	149 204	237 263

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	370 699	209 818
Uppvärmning	1 141 162	1 139 448
Vatten	358 938	324 000
Sophämtning	25 684	90 406
Summa	1 896 483	1 763 672

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	114 592	114 649
Kabel-TV	184 828	177 266
Bredband	108 192	99 960
Fastighetsskatt	188 030	184 012
Summa	595 641	575 887

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 318	2 157
Övriga förvaltningskostnader	70 958	62 828
Juridiska kostnader	6 125	0
Revisionsarvoden	18 878	20 163
Ekonomisk förvaltning	170 829	128 986
Konsultkostnader	9 563	4 563
Summa	281 670	218 697

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	178 203	148 375
Löner, arbetare	900	800
Sociala avgifter	52 616	37 556
Summa	231 719	186 731

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 038 656	923 605
Övriga räntekostnader	674	0
Summa	1 039 330	923 605

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	192 255 920	192 255 920
Årets inköp	522 630	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	192 778 550	192 255 920
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 550 550	-20 278 477
Årets avskrivning	-2 296 564	-2 272 073
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 847 114	-22 550 550
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	167 931 436	169 705 370
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 852 993</i>	<i>59 852 993</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 829 000	97 829 000
Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
Summa	176 829 000	176 829 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 256	2 186
Summa	2 256	2 186

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 808	27 791
Försäkringspremier	131 849	9 630
Kabel-TV	46 709	46 152
Bredband	27 471	27 048
Förvaltning	16 400	12 414
Summa	287 237	123 035

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	2 638 812	2 542 995
Summa	2 638 812	2 542 995

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	1,15 %	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,99 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2025-06-02	2,97 %	3 250 000	3 250 000
Stadshypotek	2025-06-02	2,97 %	4 400 000	5 100 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,77 %	10 419 600	10 419 600
Stadshypotek	2025-06-03	2,98 %	3 000 000	6 150 000
Summa			39 869 600	43 719 600
Varav kortfristig del			26 650 000	14 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 369 600 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 272	150 396
El	51 997	18 807
Uppvärmning	158 288	165 092
Utgiftsräntor	95 360	97 914
Vatten	30 623	27 182
Sociala avgifter	50 426	42 505
Förutbetalda avgifter/hyror	558 105	532 806
Beräknat revisionsarvode	11 460	4 000
Summa	1 104 531	1 038 702

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	69 300 000	69 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifter med 3% från och med 1 januari 2025.

Underskrifter

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

Malmö

Ann Andersson
Styrelseledamot

Carl Henrik Ricardo Pregler
Ordförande

Fredrik Wiklund
Styrelseledamot

Jessica Salomonsson
Styrelseledamot

Niklas Andersson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Sven-Olof Hoberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2025 18:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.03.2025 07:46

DOCUMENT ID:

HkNoPbCyTkI

ENVELOPE ID:

H1bsPbCy6yg-HkNoPbCyTkI

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö, 716438-5275 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN MARIE ANDERSSON annandersson73@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 06:28 26.03.2025 07:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.42
2. Fredrik Wiklund figge.wik@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 13:15 25.03.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.35.211
3. CARL HENRIK RICARDO PREGLER henrikpregler@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 15:25 25.03.2025 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.216
4. JESSICA SALOMONSSON salomonssonjessica@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 23:39 01.04.2025 23:20	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.41.169
5. NIKLAS ANDERSSON anderssonniklas110@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 10:50 03.04.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 13.53.207.73
6. INGVAR SVEN-OLOF HOBERG olofhobbe@outlook.com	Signed Authenticated	03.04.2025 15:03 03.04.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.24.243
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	05.04.2025 18:45 05.04.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 34.236.253.239

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ, org. nr 716438-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Sven-Olof Hoberg
Förtroendevald revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2025 18:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.03.2025 07:46

DOCUMENT ID:

HyGsvWCJpJe

ENVELOPE ID:

SyliwW0J6Jg-HyGsvWCJpJe

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF LJUNGBYHUS 8 I MALMÖ 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGVAR SVEN-OLOF HOBERG olofhobbe@outlook.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 12:05 03.04.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.24.243
2. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	05.04.2025 18:44 05.04.2025 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed