



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungen i Bjärred

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-01 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma Bjärred 11:4	1975	Lomma
Lomma Bjärred 11:6	1975	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har 148 bostadsrätter om totalt 11 822 kvm och 1 bostadsrättslokal om 336 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annelie Hultberg	Ordförande
Sofia Ljung	Vice ordförande
Jim Tullgren	Styrelseledamot
Mia Larson	Styrelseledamot
Johan Fredrik Olausson	Suppleant
Tomas Pålsson	Suppleant

Valberedning

Anna Öland
Birgitta Svensson

Firmateckning

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ingrid Birgitta Delin Internrevisor
Per Åkesson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig från 2024 till 2073. Enligt denna plan uppgår totala utgifter för underhåll och investeringar till 196 060 200 kr under perioden 2024-2073. Av dessa utgifter avser 11 475 425 kr underhåll med en årlig avsättning beräknad till 229 509 kr.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av passersystem
Utbyte av laddstolpar för elbilar
- 2023-2024** ● Byte av takpapp och krönplåt på samtliga huskroppar.
Installation av solcellspaneler på 18 tak
- 2021** ● Byte och nydragning av samtliga tappvattenrör.
- 2018-2024** ● Dränering av två huskroppar per år, nyplantering i samband med det arbetet.

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av servicehus på gröna området
Ommålning av miljöhus
Rengöring av fasader

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal avseende volym	E.ON
Fastighetsförvaltning	SBC
Försäkring	Folksam
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Serviceavtal tvättutrustning	Bengtssons Tvättmaskinservice
Sophantering	Sysav och RagnSells
Underhåll / service av gymutrustning	Gymdoktorn
Nätleverantör av el	Kraftringen
Laddstolpar för elbil	Elaway

Övrig verksamhetsinformation

Året som gått var händelserikt för brf Ljungen. De två sista husen fick ny dränering och uppdaterade rabatter, projektet med ny takläggning och solcellspaneler avslutades och solcellerna togs i bruk.

Vi bytte även passersystem till alla portar och gemensamma lokaler, då det gamla systemet inte längre tillverkas och reservdelar var omöjliga att få tag i.

Vid en miljöinspektion genomförd av Lomma Kommun framkom att våra biltvättplatser inte levde upp till kommunens ökade miljökrav, varför dessa stängdes.

Grovsoprummen i miljöhusen stängdes och ersätts i fortsättningen av en container som kommer beställas två gånger per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Villkorstiden för ett bundet lån med låg ränta löpte ut under året och behövdes läggas om. Det rådande ränteläget innebar att det lades med rörlig ränta i väntan på räntesänkning. De lån som togs för takbytet 2023 ligger även de med rörlig ränta. Det höga ränteläget gjorde att lånekostnaden ökade under 2024 med ca 500 tkr. Inga nya lån tecknades under 2024.

VA Syd ökade avgifterna för vatten och avlopp under året med ca 20%.

Föreningen har köpt 25% mindre el jämfört med 2023 tack vare produktionen från våra solcellspaneler.

Kostnader för el har minskat med 20 %. Den överskottsbelopp vi producerat under året har sålts och inbringat ca 90 tkr.

Generellt kan sägas att omkostnaderna för bostadsrättsföreningar de senaste åren, sedan kvartal 1 2022, har ökat med i genomsnitt 27%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har tecknat avtal med Gymdoktorn gällande service och underhåll av gymmets utrustning.

De gamla laddstolparna från Sundrive som haft många tekniska problem och mycket dålig support byttes ut till nya laddstolpar från Elaway med ett avtal som innebär att de har hela ansvaret för dem.

Övriga uppgifter

Under våren 2024 började föreningskontoret hålla öppet varje tisdag kväll kl. 18.00 - 19.00 för att styrelsen ska kunna vara medlemmarna behjälplig med diverse ärenden.

För att möta det ökade behovet av teknisk förvaltning ökades antal timmar jämfört med avtalet.

Fastighetsskötaren finns som tidigare på plats tre förmiddagar i veckan och trädgårdspersonalen arbetar året runt med både gröna och hårda ytor.

Styrelsen underhåller och uppdaterar föreningens egen hemsida, www.ljungen.se, regelbundet, ett arbete som vi gör för att alla våra medlemmar enkelt och snabbt ska kunna få tips, råd och information om vad det innebär att vara medlem i vår förening. Alla uppgifter styrelsen utför sker på ledamöternas fritid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 124 655	10 084 332	9 271 214	9 075 741
Resultat efter fin. poster	404 139	1 759 935	78 403	125 242
Soliditet (%)	18	18	21	22
Yttre fond	4 544 392	4 392 648	3 972 648	4 306 040
Taxeringsvärde	153 569 000	153 569 000	153 569 000	133 225 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	815	713	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	92,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 585	4 750	3 307	3 106
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 319	4 369	3 042	2 857
Sparande per kvm totalyta, kr	229	266	175	127
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	102	136	116
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	54	50	54
Energikostnad per kvm totalyta, kr	149	156	186	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,01	1,37	1,28
Räntekänslighet (%)	5,20	5,83	4	4

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	942 700	-	-	942 700
Fond, yttre underhåll	4 392 648	-77 765	229 509	4 544 392
Balanserat resultat	5 468 604	1 837 700	-229 509	7 076 795
Årets resultat	1 759 935	-1 759 935	404 139	404 139
Eget kapital	12 563 887	0	404 139	12 968 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 306 304
Årets resultat	404 139
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-229 509
Totalt	7 480 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	405 697
Balanseras i ny räkning	7 886 631

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	11 124 655	10 084 332
Övriga rörelseintäkter	3	25 050	434 410
Summa rörelseintäkter		11 149 705	10 518 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 968 279	-5 767 186
Övriga externa kostnader	9	-959 947	-587 271
Personalkostnader	10	-183 920	-131 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 148 283	-1 323 724
Summa rörelsekostnader		-9 260 429	-7 809 427
RÖRELSERESULTAT		1 889 276	2 709 315
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 849	14 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 503 986	-963 853
Summa finansiella poster		-1 485 137	-949 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		404 139	1 759 935
ÅRETS RESULTAT		404 139	1 759 935

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	65 002 712	40 297 860
Markanläggningar	13	12 874	20 230
Maskiner och inventarier	14	1 577 470	773 775
Pågående projekt		0	24 647 326
Summa materiella anläggningstillgångar		66 593 056	65 739 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 593 056	65 739 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 577	55 440
Övriga fordringar	15	3 655 988	4 750 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	112 169	287 207
Summa kortfristiga fordringar		3 835 734	5 093 206
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 835 734	5 093 206
SUMMA TILLGÅNGAR		70 428 789	70 832 397

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		942 700	942 700
Fond för yttre underhåll		4 544 392	4 392 648
Summa bundet eget kapital		5 487 092	5 335 348
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 076 795	5 468 604
Årets resultat		404 139	1 759 935
Summa fritt eget kapital		7 480 934	7 228 539
SUMMA EGET KAPITAL		12 968 026	12 563 887
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 500 910	39 106 693
Summa långfristiga skulder		28 500 910	39 106 693
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	27 239 370	17 280 585
Leverantörsskulder		401 614	567 809
Skatteskulder		3 081	15 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 315 789	1 298 410
Summa kortfristiga skulder		28 959 854	19 161 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 428 789	70 832 397

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 889 276	2 709 315
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 148 283	1 323 724
	4 037 559	4 033 039
Erhållen ränta	18 849	14 473
Erlagd ränta	-1 514 124	-892 435
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 542 284	3 155 077
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-770 668	-52 098
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-150 611	933 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 621 006	4 036 301
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 002 148	-18 959 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 002 148	-18 959 286
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	17 750 000
Amortering av lån	-646 998	-617 819
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-646 998	17 132 181
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 028 140	2 209 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 745 727	2 536 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 717 587	4 745 727

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 - 10 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	10 232 580	9 265 098
Årsavgifter lokaler	468 732	423 674
Hysesintäkter garage	102 000	102 925
Hysesintäkter p-plats	131 800	152 055
Hysesintäkter förråd	18 075	19 845
Hyses-/avgiftsbortfall förråd	-600	-120
Övriga hyresintäkter ej placerbara	2 760	100
Elintäkter laddstolpe moms	8 805	54 882
Intäkter solel, moms	92 870	0
Hysesintäkter gym	23 500	22 084
Gemensamhetslokal	1 050	350
Påminnelseavgift	1 680	1 740
Dröjsmålsränta	137	762
Pantsättningsavgift	10 222	11 025
Överlåtelseavgift	19 654	22 111
Administrativ avgift	4 704	0
Andrahandsuthyrning	6 692	1 927
Vidarefakturerade kostnader	0	4 138
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	1 745
Öres- och kronutjämning	-6	-9
Summa	11 124 655	10 084 332

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	434 410
Försäkringsersättning	25 050	0
Summa	25 050	434 410

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	343 525	675 799
Fastighetsskötsel utöver avtal	71 793	6 574
Fastighetsskötsel gård enl avtal	528 500	507 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	137 907	51 798
Larm och bevakning	1 901	8 036
Städning enligt avtal	343 525	338 046
Städning utöver avtal	2 644	3 239
Besiktningar	3 125	0
Brandskydd	20 694	45 561
Myndighetstillsyn	10 416	0
Gårdkostnader	15 886	25 588
Gemensamma utrymmen	0	18 889
Sophantering	0	5 683
Garage/parkering	18 306	2 000
Snöröjning/sandning	78 362	32 296
Serviceavtal	29 654	32 340
Mattvätt/Hyrmattor	0	9 957
Förbrukningsmaterial	29 412	31 110
Summa	1 635 650	1 794 165

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	81 767
Huskropp utvändigt	25 867	0
Försäkringsärende	65 587	0
Installationer	3 438	0
Bostadsrättslägenheter	0	24 237
Tvättstuga	36 813	30 135
Trapphus/port/entr	6 250	1 831
Dörrar och lås/porttele	45 879	109 819
Bastu/pool	0	1 950
Övriga gemensamma utrymmen	3 266	8 903
VVS	204 179	143 666
Värmeanläggning/undercentral	25 752	69 190
Ventilation	11 284	6 713
Elinstallationer	77 246	78 064
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 438	15 703
Tak	20 783	15 625
Balkonger/altaner	5 531	15 595
Mark/gård/utemiljö	11 872	32 160
Garage/parkering	7 406	4 298
Vattenskada	160 031	14 887
Skador/klotter/skadegörelse	101 497	44 693
Summa	815 119	699 236

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	19 250	0
Tvättstuga	49 134	27 229
Entr/trapphus	0	23 750
VVS	318 750	1
Ventilation	0	5 731
Tak	0	7 366
Mark/gård/utemiljö	18 563	13 688
Summa	405 697	77 765

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 055 031	1 319 460
Vatten	865 973	699 562
Sophämtning/renhållning	233 679	221 975
Grovsopor	0	4 655
Summa	2 154 683	2 245 652

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	203 108	186 338
Kabel-TV	77 099	96 172
Bredband	417 994	396 997
Fastighetsskatt	258 930	270 862
Summa	957 131	950 369

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 428	4 607
Tele- och datakommunikation	13 080	12 256
Juridiska åtgärder	21 932	84 126
Inkassokostnader	6 588	6 353
Revisionsarvoden extern revisor	35 750	23 000
Styrelseomkostnader	1 708	6 360
Fritids och trivselkostnader	2 521	4 084
Föreningskostnader	23 844	65 373
Förvaltningsarvode enl avtal	546 843	143 834
Överlåtelsekostnad	33 447	34 372
Pantsättningskostnad	10 320	18 121
Övriga förvaltningsarvoden	74 250	63 946
Korttidsinventarier	54 774	7 897
Administration	43 588	43 504
Konsultkostnader	70 500	69 438
Föreningsavgifter	16 375	0
Summa	959 947	587 271

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	91 869
Övriga arvoden	3 000	0
Revisionsarvode internrevisor	0	15 000
Arbetsgivaravgifter	37 670	24 377
Summa	183 920	131 246

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 503 986	961 955
Dröjsmålsränta	0	1 898
Summa	1 503 986	963 853

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 484 828	59 484 828
Årets inköp	26 664 636	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 149 464	59 484 828
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 186 968	-18 000 660
Årets avskrivning	-1 959 784	-1 186 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 146 752	-19 186 968
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 002 712	40 297 860
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>447 000</i>	<i>447 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 080 000	111 080 000
Taxeringsvärde mark	42 489 000	42 489 000
Summa	153 569 000	153 569 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 563	73 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 563	73 563
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 333	-45 977
Årets avskrivning	-7 356	-7 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 689	-53 333
Utgående restvärde enligt plan	12 874	20 230

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 365 362	1 306 222
Inköp	926 044	59 140
Utgående anskaffningsvärde	2 291 406	1 365 362
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-591 587	-461 527
Avskrivningar	-122 349	-130 060
Utgående avskrivning	-713 936	-591 587
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 577 470	773 775

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 018	870
Momsavräkning	937 383	3 962
Transaktionskonto	1 648 886	3 681 572
Borgo räntekonto	1 068 701	1 064 155
Summa	3 655 988	4 750 559

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	29 686	2 924
Förutbet försäkr premier	0	203 108
Förutbet kabel-TV	21 114	20 925
Förutbet bredband	60 422	60 250
Upplupna intäkter	947	0
Summa	112 169	287 207

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-11-16	0,99 %	5 600 000	5 700 000
SBAB	2026-07-17	0,99 %	4 675 000	4 775 000
SBAB	2028-02-03	1,65 %	8 657 672	8 757 672
SBAB	2028-08-15	3,15 %	2 887 500	2 937 500
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,67 %	2 579 530	2 599 024
Handelsbanken	2025-04-30	1,45 %	9 344 321	9 444 321
Handelsbanken	2026-06-01	3,99 %	4 477 200	4 477 200
Handelsbanken	2025-06-26	3,04 %	862 860	871 620
Handelsbanken	2025-06-26	3,04 %	6 155 262	6 217 754
Handelsbanken	2025-08-29	3,06 %	7 035 935	7 107 187
Handelsbanken	2025-10-30	4,60 %	3 465 000	3 500 000
Summa			55 740 280	56 387 278
Varav kortfristig del			27 239 370	17 280 585

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 472 800 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 012	9 668
Uppl kostn el	126 573	135 935
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	22 000
Uppl kostn räntor	130 864	141 002
Uppl kostn vatten	72 680	60 204
Förutbet hyror/avgifter	953 160	914 601
Beräkn arvode bokslut	7 500	15 000
Summa	1 315 789	1 298 410

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 008 000	57 008 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som angetts ovan, under Teknisk status / Planerade underhåll, kommer vi renovera servicehusen på det gröna området under 2025. Detta blir årets största projekt, övriga underhåll blir av mer löpande karaktär.

Underskrifter

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

Lomma

Annelie Hultberg
Ordförande

Jim Tullgren
Styrelseledamot

Mia Larson
Styrelseledamot

Sofia Ljung
Vice ordförande

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

Ingrid Birgitta Delin
Internrevisor

Ernst & Young AB
Per Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 13:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 16:36

DOCUMENT ID:

HJbF1ngkTkx

ENVELOPE ID:

HyOJneypJl-HJbF1ngkTkx

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungen i Bjärred, 716406-7360 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA SOFIA CHRISTINA LJUNG sofia@nilsson-ljung.com	Signed Authenticated	24.03.2025 17:34 24.03.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.246.57
2. Eva Annelie Hultberg hultberg.annelie@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 23:19 24.03.2025 23:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.98.172
3. JIM TULLGREN jim.kristian.tullgren@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 22:34 25.03.2025 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.98.47
4. MIA LARSON mia.larson1@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 11:53 26.03.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.168.9
5. Ingrid Birgitta Delin birgitta.delin@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 11:56 26.03.2025 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.73.31
6. Per Erik Christian Åkesson per.akesson@se.ey.com	Signed Authenticated	26.03.2025 13:26 26.03.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.130.187

* 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 Brf Ljungen i Bjärred, org.nr 716406-7360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungen i Bjärred för år 2024 (2024-01-01 - 2024-12-31).

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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ljungan i Bjärred för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31) 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 uttalande

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 revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 provar 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.

Karlshamn den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Per Åkesson
Auktoriserad revisor

Lomma den dag som framgår av elektronisk signatur

Ingrid Birgitta Delin
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 13:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 16:36

DOCUMENT ID:

rkF13g1p1l

ENVELOPE ID:

BJlu13gka1g-rkF13g1p1l

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungen i Bjärred Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Birgitta Delin birgitta.delin@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 12:12 26.03.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.73.31
2. Per Erik Christian Åkesson per.akesson@se.ey.com	Signed Authenticated	26.03.2025 13:29 26.03.2025 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.130.187

* 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