

Årsredovisning 2024

Brf Ljungbyhus 7

769610-3774



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 7

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 2004-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-07 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 7	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten har under 2024 varit försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Från den 1 januari 2025 är fastigheten försäkrad hos If.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 73 bostadsrätter om totalt 6 849 kvm och 2 lokaler om 214 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 239 kvm.

Styrelsens sammansättning

Frans Linander	Ordförande
Göran Thuresson	Styrelseledamot
Mats Ryderheim	Styrelseledamot
Mirko Kallweit	Styrelseledamot
Viveca Söderberg	Styrelseledamot
Daniel Hedrén	Suppleant
Christer Nydesjö	Suppleant
Pia Dahl	Suppleant

Valberedning

Stig Stjernström

Wail Rabi

Jörn Holgersson

Firmateckning

Firman tecknas av två medlemmar i styrelsen.

Revisorer

Mattias Nilsson Auktoriserad revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Inrättande av övernattningslägenhet i föreningen
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) klar

2023 ● Inrättande av gym i föreningen

2022 ● Installation av 2 elbilsaddplatser utomhus

2021 ● Byte av komplett värmecentral

2020 ● Ny utemiljö
Trappräcken utbytta
Ny LED belysning i garagen

2019 ● Omläggning av papptak
Nya värmefördelningsmätare
Tätning av garage

2018 ● Renovering av entredörrar
Modernisering passersystem och porttelefoner

2013 ● Omfogning av fasad

2011 ● Renovering tvättstugorna

2010 ● Utbyte av hissar
Nya armaturer i garage och byggnad

- 1999 ● Byte av fönster
● Byte av vattenstammar

Planerade underhåll

- 2025 ● Relining av bottenplattan avlopp stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomiskt förvaltning	Nabo
Entré & passagesystem	Säkerhetsteknik
Städning	Turbo Städ
Tekniskt förvaltning	Nabo
Trädgårdsskötsel	Mark & Miljö
Elfrågor	SydvästEl
Ventilation	SECON

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens 74 lägenheter fördelar sig enligt följande:

4 st 1 r o k

13 st 2 r o k

15 st 3 r o k

16 st 4 r o k

26 st 5 r o k

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Året 2024 har varit ett händelserikt år för vår bostadsrättsförening. Under året har vi fokuserat på att förbättra våra boendemiljöer, stärka gemenskapen bland medlemmarna och säkerställa en stabil ekonomisk grund för framtiden.

Ett av årets mest omfattande projekt har varit slutförandet av föreningens övernattningslägenhet, som blev klar i juni. Projektet krävde omfattande arbete för att efterleva samtliga regler och krav som fastställts av Malmö kommun. Resultatet är dock en modern och välplanerad övernattningslägenhet, vilket avsevärt har förstärkt föreningens attraktionskraft. Under andra halvåret 2024 har lägenheten nyttjats vid totalt 56 nätter.

Föreningens gym, som slutfördes i slutet av 2023, har utvecklats till en central facilitet för medlemmarna och har lockat ett genomsnitt av 100-150 besök per månad. Gymmet har inte bara förbättrat medlemmarnas möjligheter till en aktiv och hälsosam livsstil utan har även stärkt sociala interaktioner mellan boende.

Under första halvåret avslutades även arbetet med den obligatoriska ventilationskontrollen i samtliga lägenheter med godkänt resultat. Under året genomfördes också en skelinventering enligt Elsäkerhetsverkets uppdaterade krav på elanläggningar i bostadsrättsföreningar.

Föreningens ekonomiska situation är fortsatt stabil med en kassareserv, vilket ger trygghet inför kommande underhållsarbeten. Styrelsen har fortsatt arbetet med att framtidssäkra det ekonomiska läget genom en systematisk genomgång av avtal. Efter att ha omförhandlat avtalet om teknisk förvaltning under 2023 har styrelsen även omförhandlat avtal för trädgårdsskötsel och bytt försäkringsbolag inför 2025. Detta arbete kommer att fortsätta under 2025.

Under de kommande åren kommer föreningens lån successivt att behöva bindas till högre räntekostnader än vad vi haft de senaste åren. Vid omläggningstillfället i mars 2024 har vi bundit två lån till förmånliga räntekostnader på 3,8-4,0 %. Med de senaste ränteändringarna från Riksbanken, som inkluderar en räntesänkning på 0,5 %, förväntar vi oss en fortsatt gynnsam utveckling vilket kan påverka våra framtida lånevillkor positivt. Utvecklingen följs löpande av styrelsen.

Föreningens hyresgäst av källarlokalen och förrådsutrymmena i garaget har sagt upp sitt hyresavtal till april 2025. Styrelsen har beslutat att omvandla förrådsutrymmena till parkeringsplatser. Vi arbetar aktivt med att hitta en ny hyresgäst till källarlokalen och har anlitat mäklare som stödjer processen.

När det gäller underhåll har styrelsen under året anlitat en konsult för att undersöka alternativ för renovering av avloppstammarna. Utifrån utvärderade alternativ beslutades att genomföra en relining av bottenplattans avlopp samt undersöka resterande ledningar uppåt. Detta arbete kommer att genomföras i början av 2025. Dessutom har vi fortsatt arbetet med att skapa en långsiktig underhållsplan för kommande 50 år i samarbete med Nabos tekniska förvaltning. Planen har blivit klar och beslutad i början på 2025. Denna plan kommer att säkerställa att vi proaktivt kan hantera framtida underhållsbehov, minimera oväntade kostnader och säkerställa en långsiktig hållbar ekonomisk utveckling för föreningen.

Gemenskapen bland medlemmarna har stärkts genom olika sociala aktiviteter och initiativ. En höstaktivitet med grillning, musik, god mat och dryck var mycket uppskattad och bidrog till många samtal och skratt. Över 50 medlemmar deltog, vilket visar på ett starkt engagemang inom föreningen. Styrelsen vill tacka alla som deltog och uppmuntrar medlemmarna att fortsätta engagera sig i kommande aktiviteter för att ytterligare stärka vår gemenskap.

Framöver ser vi fram emot att fortsätta vår utveckling och genomföra ytterligare förbättringar som kommer att gynna hela föreningen. Med en stark gemenskap och ett tydligt fokus på hållbarhet och underhåll är vi väl rustade att möta framtidens utmaningar och möjligheter.

Vi vill tacka alla medlemmar för deras engagemang och stöd under året. Tillsammans skapar vi en trygg och trivsamt boendemiljö för alla.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 271 339	5 523 128	5 179 962	5 430 264
Resultat efter fin. poster	374 063	-36 188	463 679	-257 143
Soliditet (%)	63	62	62	62
Yttre fond	500 000	613 317	389 370	-
Taxeringsvärde	142 919 000	142 919 000	142 919 000	129 790 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	791*	595	573	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	73	75	71
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 796	5 862	5 928	5 994
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 463	5 526	5 588	5 650
Sparande per kvm totalyta, kr	244	169	202	260
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	71	80	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	101	83	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	32	27	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	204	189	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	1,97	1,18	0,64
Räntekänslighet (%)	7,32	8,52	9,22	

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, vatten och värme (totalt 1 171 302 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* -Enligt Bostadsrättslagen skall nyckeltalet för årsavgifter fr.o.m. 1 januari 2024 inkludera samtliga tillkommande avgifter.

Vid omräkning enligt ny definition av jämförelseåren blir värdena 2023: 687, 2022: 642 och 2021 687. Utveckling mellan åren påverkas av faktisk förbrukning och pris

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	60 644 654	-	-	60 644 654
Upplåtelseavgifter	7 898 473	-	-	7 898 473
Fond, yttre underhåll	613 317	-	-113 317	500 000
Balanserat resultat	-1 224 431	-36 189	113 317	-1 147 303
Årets resultat	-36 189	36 189	374 063	374 063
Eget kapital	67 895 824	0	374 063	68 269 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 147 303
Årets resultat	374 063
Totalt	-773 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 503 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-500 000
Balanseras i ny räkning	-1 776 239
	-773 239

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	6 271 339	5 523 128
Övriga rörelseintäkter	3	8 655	265 915
Summa rörelseintäkter		6 279 994	5 789 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 564 623	-3 847 631
Övriga externa kostnader	9	-278 272	-237 263
Personalkostnader	10	-359 155	-324 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-732 828	-717 648
Summa rörelsekostnader		-4 934 878	-5 127 315
RÖRELSERESULTAT		1 345 116	661 728
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		162 294	93 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 133 347	-791 778
Summa finansiella poster		-971 053	-697 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		374 063	-36 188
ÅRETS RESULTAT		374 063	-36 188

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	101 910 295	102 627 943
Maskiner och inventarier	13	60 733	75 913
Summa materiella anläggningstillgångar		101 971 028	102 703 856
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 971 028	102 703 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 407	15 769
Övriga fordringar	14	2 808 716	2 074 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	105 382	170 965
Summa kortfristiga fordringar		2 962 505	2 261 664
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 083 052	3 942 458
Summa kassa och bank		4 083 052	3 942 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 045 558	6 204 121
SUMMA TILLGÅNGAR		109 016 586	108 907 977

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 543 127	68 543 127
Fond för yttre underhåll		500 000	613 317
Summa bundet eget kapital		69 043 127	69 156 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 147 303	-1 224 431
Årets resultat		374 063	-36 189
Summa fritt eget kapital		-773 239	-1 260 620
SUMMA EGET KAPITAL		68 269 888	67 895 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	24 562 500	18 162 500
Summa långfristiga skulder		24 562 500	18 162 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 987 500	21 837 500
Leverantörsskulder		414 846	246 118
Övriga kortfristiga skulder		134 563	132 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	647 289	633 379
Summa kortfristiga skulder		16 184 198	22 849 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 016 586	108 907 977

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 345 116	661 728
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	732 828	717 648
	2 077 944	1 379 376
Erhållen ränta	162 294	93 861
Erlagd ränta	-1 124 408	-843 315
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 115 830	629 923
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 782	-20 727
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	175 606	-71 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 314 218	537 649
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-75 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-75 913
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-450 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 000	-450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	864 218	11 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 322 075	5 310 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 186 293	5 322 075

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 229 268	4 057 260
Hysesintäkter, bostäder	45 841	54 676
Hysesintäkter, lokaler	159 186	149 686
Hysesintäkter, p-platser	606 226	563 159
Övriga intäkter	24 442	40 621
Kabel-TV/Bredband	1 020	1 020
Vatten	69 585	56 592
El	407 855	220 041
Värme	727 916	380 073
Summa	6 271 339	5 523 128

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	1
Erhållna statliga bidrag	0	30 000
Elprisstöd	0	211 866
Övriga intäkter	8 431	6 638
Försäkringsersättning	0	12 540
Diverse tillägg	180	180
Övriga rörelseintäkter	49	4 690
Summa	8 655	265 915

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	56 252	100 214
Städning	151 697	114 387
Besiktning och service	136 375	214 184
Trädgårdsarbete	241 822	294 952
Snöskottning	34 615	44 184
Övrigt	0	2 350
Summa	620 760	770 271

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	14 948	38 383
Bostäder	1 263	0
Tvättstuga	33 809	15 930
Soprum/miljöanläggning	35 923	7 593
Dörrar och lås/porttele	290 535	132 689
Övernattn./gästlägenhet	2 705	0
Övriga gemensamma utrymmen	31 977	0
Ventilation	248 758	197 835
El	34 694	60 231
Hissar	10 251	5 063
Gård/markytor	0	31 250
Garage och p-platser	4 900	28 635
Summa	709 763	517 609

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	24 768	0
Dörrar och lås/porttele	43 563	0
Övernattn./gästlägenhet	575 896	648 916
VA	0	122 118
El	0	1 170
Fasader	12 556	0
Summa	656 783	772 204

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	1 170	0
Fastighetsel	389 060	463 332
Uppvärmning	532 858	640 682
Vatten	245 493	214 941
Sophämtning	46 765	122 010
Summa	1 215 346	1 440 965

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	99 511	93 592
Kabel-TV	129 050	122 674
Bredband	3 600	3 540
Fastighetsskatt	129 810	126 776
Summa	361 971	346 582

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	65 977	23 327
Övriga förvaltningskostnader	60 654	72 310
Revisionsarvoden	34 125	30 625
Ekonomisk förvaltning	117 516	111 000
Summa	278 272	237 263

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	298 501	274 500
Sociala avgifter	60 654	50 274
Summa	359 155	324 774

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 133 347	791 631
Övriga räntekostnader	0	147
Summa	1 133 347	791 778

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 211 123	112 211 123
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 211 123	112 211 123
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 583 180	-8 865 532
Årets avskrivning	-717 648	-717 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 300 828	-9 583 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 910 295	102 627 943
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 446 000</i>	<i>40 446 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 919 000	80 919 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
Summa	142 919 000	142 919 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 913	0
Inköp	0	75 913
Utgående anskaffningsvärde	75 913	75 913
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-15 180	0
Utgående avskrivning	-15 180	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 733	75 913

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	616 826	603 629
Skattefordringar	43 275	46 309
Övriga fordringar	45 375	45 375
Nabo Klientmedelskonto	1 240 473	1 128 661
Borgo	862 767	250 956
Summa	2 808 716	2 074 930

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 583	15 082
Fastighetsskötsel	14 063	14 063
Försäkringspremier	32 614	99 511
Kabel-TV	32 449	32 221
Bredband	295	295
Förvaltning	10 378	9 793
Summa	105 382	170 965

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-03-28	4,09 %	14 887 500	15 237 500
SEB	2026-06-28	0,86 %	11 150 000	11 250 000
SEB	2027-03-28	3,58 %	6 600 000	6 600 000
SEB	2027-03-28	3,76 %	6 912 500	6 912 500
Summa			39 550 000	40 000 000
Varav kortfristig del			14 987 500	21 837 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 050 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 293	4 999
El	50 942	52 219
Uppvärmning	96 235	108 050
Utgiftsräntor	37 619	28 680
Vatten	21 880	20 147
Förutbetalda avgifter/hyror	438 320	419 284
Summa	647 289	633 379

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 600 000	53 600 000

Underskrifter

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

Malmö

Frans Linander
Ordförande

Göran Thuresson
Styrelseledamot

Mats Ryderheim
Styrelseledamot

Mirko Kallweit
Styrelseledamot

Viveca Söderberg
Styrelseledamot

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

EY
Mattias Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 11:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.04.2025 09:04

DOCUMENT ID:

HJI5ZP9pkg

ENVELOPE ID:

H1ISqbc6ke-HJI5ZP9pkg

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungbyhus 7, 769610-3774 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN THURESSON goran.thuresson@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2025 09:19 02.04.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.245
2. VIVECA SÖDERBERG soderbergviveca@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2025 10:37 02.04.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.228.177
3. Mirko Kallweit mirkokallweit@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2025 12:03 02.04.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.224.182
4. Mats Anders Ryderheim mats.ryderheim@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2025 16:03 02.04.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.151.85
5. Frans Otto Linander frans.linander@icloud.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 07:41 03.04.2025 07:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.146.152
6. MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.04.2025 11:30 03.04.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.155

* 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 7, org.nr 769610-3774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7 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 Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 11:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2025 09:04

DOCUMENT ID:

ByZrcWDqpye

ENVELOPE ID:

BJBqZvqp1l-ByZrcWDqpye

DOCUMENT NAME:

Revisiosnberättelse Bostadsrättsförening Ljungbyhus 7 - 2024-12-3

1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS NILSSON	 Signed	04.04.2025 11:30	eID	Swedish BankID
mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	03.04.2025 10:35	Low	IP: 213.115.249.155

* 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