

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening
Ljungelden i Lund
Org nr: 745000-1974

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Handwritten initials and a signature in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening
Ljungelden i Lund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02. Föreningens nybyggnadsår är 1966 enligt fastighetstaxeringen.

Årets resultat är sämre än föregående år, detta beror bland annat på att man nu aktiverat en del av de pågående projekten bland annat fönsterbyte och byte av värmepumpar. Detta har även inneburit att man behövt utrangerat de utbytta fönsterna vilket i sin tur innebär en kostnad på detta årets resultat, denna utrangering är dock en bokföringsmässig kostnad och är inget som påverkat föreningens likviditet. Trots att resultatet är sämre än föregående år gör man ett starkt resultat på 2 502 tkr

Räntekostnaderna har minskat ytterligare, beroende på amorteringar och gynnsamma räntor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 291% till 116%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 837 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheterna Tordönet 1, med adresserna Sunnaväg 14 A-S, Åskan 1 med adresserna Virvelvindsvägen 4 A-P och Mullret 1 med adresserna Tordönsvägen 4 A-P. Dessutom äger föreningen Vindilen 2, Badvädret 3, Klostergården 1:20 och Ljungelden 1, på vilka finns parkeringshus, parkeringsplatser, anläggningar för fastighetskötsel etc. Samtliga fastigheter innehas av föreningen med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If skadeförsäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
1 r.o.k	21	Kommersiella lokaler	26
2 r.o.k	33	MC-platser	11
3 r.o.k	308	Garage	166
4 r.o.k	72	P-platser	229
5 r.o.k	42	Laddplatser	10
>5 r.o.k	4		
Summa	480		

Total bostadsarea 41 713 m²

Total lokalarea 3 397 m²

Årets taxeringsvärde 659 700 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 659 700 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Öresunds Kraft	Elavtal, elkraft
Kraftringen Nät AB	Elavtal, nät
Kraftringen Nät AB	Uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Ragnsells	Återvinning
Com-hem	TV
Telenor	Bredband
Riksbyggen Ekonomiska Förening	Ekonomisk förvaltning
Örestads Bevakning	Bevakning och jourverksamhet
Garanti-Städ	Trappstädning
Hiss i Skåne	Serviceavtal och jour för hissar
SBH Portservice	Service garageportar
If skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
Aimo park	Parkering

Handwritten marks: a blue checkmark and the number 99.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 176 tkr och planerat underhåll för 301 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020 och visar på ett underhåll på 414 Mkr de närmsta 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 48 kr/m² där man rensat underhållsplanen från de poster som räknas som investeringar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av elektriska portlås med porttelefoner	2017	
Påbörjat reparation och förankring av tegelfasader.	2017	Redovisas som investering och har aktiverats under 2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2017	
Rengöring av ventilationskanaler	2017	
Renovering av Cykelgarage	2017	
Upphandling av stamrenovering	2017	
fönsterbyte	2020	Redovisas som investering och har aktiverats under 2020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2020	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målningsarbete	169 370
Tvättstugeutrustning	131 528

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering avloppsstammar	2018-2021	Ett steg 1 är i slutfasen och beräknas vara klart i början av 2021
Pergola och fasadrenovering	2020-2021	

3

se

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gislén	Ordförande	2022
Anna-Karin Mårtensson	Sekreterare	2021
Bo Nilsson	Vice ordförande	2022
Lars Friberg	Vice sekreterare	2021
Bengt Nyberg	Ledamot	2021
Sue Harden	Ledamot	2022
Marcus Lundgren	Ledamot	2021
Ulla Mallander	Ledamot	2022
Stefan Engström	Ledamot utsedd av HSB-skåne	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Bakklund	Revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund	2021
Peter Blomstrand	Förtroendevald revisor	2021
Göran Persson	Förtroendevald revisorssuppleant	2021

Föreningens styrelse vill framföra sitt tack till framlidna revisor Peter Blomstrand för hans engagemang och för det arbete han har lagt på föreningen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Gunilla Gislén, Lars Friberg, Anna Karin Mårtensson, Bo Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 639 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 635 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 594 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

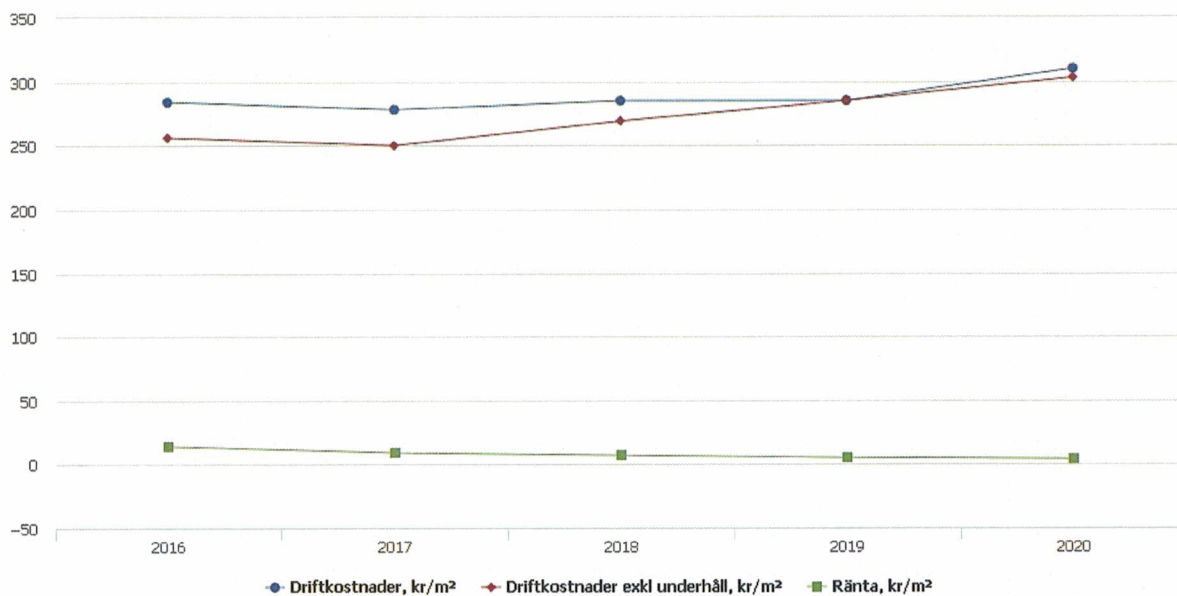
Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansiella poster	2 502	8 253	8 081	8 221	7 732
Resultat exklusive avskrivningar	5 837	11 533	11 544	11 391	10 796
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 673	8 133	8 142	7 991	7 396
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	48	75	75	75	75
Balansomslutning	93 369	90 144	86 789	77 729	79 009
Soliditet %	71	70	64	61	49
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	116	291	410	534	160
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande år	34	*	*	*	*
Driftkostnader, kr/m ²	310	285	285	278	284
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	303	285	269	250	256
Ränta, kr/m ²	4	5	7	9	14
Lån, kr/m ²	472	481	618	631	765
Skuldkvot %	0,76	0,77	1,00	1,04	1,26

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



5

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 373 755	27 917 074	21 862 328	8 252 964
Disposition enl. årsstämmobeslut			8 252 964	-8 252 964
Reservering underhållsfond		2 163 600	-2 163 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-300 898	300 898	
Årets resultat				2 502 437
Vid årets slut	5 373 755	29 779 776	28 252 590	2 502 437

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	30 115 292
Årets resultat	2 502 437
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 163 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 898
Summa	30 755 027

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **30 755 027**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	27 862 007	27 725 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 654	423 634
Summa rörelseintäkter		28 172 661	28 149 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 969 849	-12 867 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-833 030	-795 530
Personalkostnader	Not 6	-2 661 367	-2 752 102
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 334 288	-3 279 781
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-4 722 330	0
Summa rörelsekostnader		-25 520 865	-19 695 307
Rörelseresultat		2 651 796	8 454 153
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	26 924	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 216	44 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 499	-245 458
Summa finansiella poster		-149 359	-201 189
Resultat efter finansiella poster		2 502 437	8 252 964
Årets resultat		2 502 437	8 252 964

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	71 877 996	58 843 429
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	435 176	573 106
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	13 375 263	14 530 619
Summa materiella anläggningstillgångar		85 688 435	73 947 154
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		85 688 935	73 947 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 569	3 880
Övriga fordringar		448 731	378 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	457 144	599 956
Summa kortfristiga fordringar		910 444	981 976
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 769 516	15 214 713
Summa kassa och bank		6 769 516	15 214 713
Summa omsättningstillgångar		7 679 960	16 196 689
Summa tillgångar		93 368 895	90 144 343

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 373 755	5 373 755	
Fond för yttre underhåll	29 779 776	27 917 074	
Summa bundet eget kapital	35 153 531	33 290 829	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	28 252 590	21 862 328	
Årets resultat	2 502 437	8 252 964	
Summa fritt eget kapital	30 755 027	30 115 292	
Summa eget kapital	65 908 558	63 406 121	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 649 652	21 168 106
Summa långfristiga skulder		4 649 652	21 168 106
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 628 500	550 000
Leverantörsskulder		796 398	1 020 690
Skatteskulder		66 526	41 566
Övriga skulder	Not 16	720 121	731 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 599 140	3 226 113
Summa kortfristiga skulder		22 810 685	5 570 117
Summa eget kapital och skulder		93 368 895	90 144 343

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 502 437	8 252 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 334 288	3 279 781
Utrangering av anläggningstillgångar	4 722 330	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 559 055	11 532 745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	71 532	-232 274
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 062 068	1 244 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 692 655	12 544 648
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-17 897 641	-165 191
Investeringar i pågående byggnation	-1 492 463	-7 989 405
Investeringar i standardförbättring	-307 794	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 697 898	-9 402 525
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-439 954	-6 141 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-439 954	-6 141 908
Årets kassaflöde	-8 445 197	-1 751 856
Likvidamedel vid årets början	15 214 713	16 966 569
Likvidamedel vid årets slut	6 769 516	15 214 713

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.

Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång, finansiell skuld eller eget kapital-instrument i ett annat företag. Detta omfattar HSB Brf Ljungelden i Lunds fall likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Kundfordringar och övriga fordringar har normalt en kort förväntad löptid och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta dvs efter avdrag för nedskrivning baserade på individuell prövning per kund. Sådana nedskrivningar redovisas i rörelsens kostnader i årets resultat.

Skatter och avgifter

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

Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder och andra skulder ingår i denna kategori.

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har dock en kort förväntad löptid varför de vanligtvis värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

- De avskrivningstider som bolaget tillämpar bygger på förväntad nyttjandeperiod och restvärde för bolagets materiella anläggningstillgångar. Dessa uppskattningar kan visa sig vara väsentligt felaktiga. Dock omprövas dessa årligen varför effekten ej bör bli väsentlig för något enskilt räkenskapsår.
- Värdet på bolagets materiella anläggningsregister omprövas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden i resultatdispositionen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, bolagets fastighet, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.


Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnaden motsvarar 3,21 % per år.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme grund	Linjär	80 år
Stammar, Värme	Linjär	50 år
El	Linjär	40 år
Fasad	Linjär	50 år
Fasadförstärkning	Linjär	50 år
Yttertak	Linjär	40 år
Ventilation	Linjär	25 år
Hissar	Linjär	20 år
Inre, UH	Linjär	80 år
Tilläggsisolering	Linjär	50 år
Garage	Linjär	20 år
Låssystem	Linjär	30 år
Gym	Linjär	20 år
Inventarier och Maskiner	Linjär	5-10 år
Vämeväxlare	Linjär	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar 



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	24 769 593	24 529 136
Årsavgifter, övriga	111 589	107 270
Hyror, lokaler	2 026 554	2 008 101
Hyror, garage	532 185	648 557
Hyror, p-platser	511 150	371 001
Hyror, övriga	192 400	185 828
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-76 127	-73 542
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 468	-34 682
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 906	-7 465
Rabatter	-175 064	-19 240
Elavgifter	7 101	10 863
Summa nettoomsättning	27 862 007	27 725 827

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	5 200	8 000
Övriga avgifter	20 358	84 453
Övriga ersättningar	93 320	104 704
Fakturerade kostnader	3 240	4 070
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	8
Återvunna fordringar	0	152
Erhållna statliga bidrag	86 085	21 087
Övriga rörelseintäkter	43 299	76 603
Försäkringsersättningar	59 150	124 558
Summa övriga rörelseintäkter	310 654	423 634

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-300 898	0
Reparationer	-1 175 504	-1 369 221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-922 920	-897 960
Försäkringspremier	-322 096	-339 667
Kabel- och digital-TV	-720 000	-720 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 023	-3 908
Serviceavtal	-86 337	-56 104
Obligatoriska besiktningar	-373 884	-97 003
Bevakningskostnader	-181 067	-165 911
Snö- och halkbekämpning	0	-6 608
Drift och förbrukning, övrigt	-174 919	-174 302
Förbrukningsinventarier	-239 772	-195 318
Fordons- och maskinkostnader	-124 401	-80 522
Vatten	-1 174 650	-1 067 220
Fastighetsel	-1 331 490	-1 169 151
Uppvärmning	-5 124 482	-4 832 859
Sophantering och återvinning	-697 306	-668 618
Förvaltningsarvode drift	-1 018 101	-1 023 522
Summa driftskostnader	-13 969 849	-12 867 894

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-328 241	-301 106
Hyra inventarier & verktyg	-15 903	0
IT-kostnader	-18 624	-41 050
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-24 500
Övriga förvaltningskostnader	-23 448	-28 773
Kreditupplysningar	-4 506	-9 705
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-76 386	-88 292
Representation	-1 389	0
Kontorsmateriel	-17 540	-29 935
Telefon och porto	-31 559	-45 664
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23	-27
Medlems- och föreningsavgifter	-152 999	-153 129
Konsultarvoden	-37 750	-17 338
Bankkostnader	-2 750	-3 705
Advokat och rättegångskostnader	-90 193	-14 625
Övriga externa kostnader	-6 720	-37 682
Summa övriga externa kostnader	-833 030	-795 530

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 015 116	-1 071 325
Lön till övrig personal	-469 139	-425 661
Uttagsskatt	-407 484	-377 204
Styrelsearvoden	-94 800	-93 003
Sammanträdesarvoden	-50 244	-43 710
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-84 108	-88 025
Övriga kostnadsersättningar	-8 255	-7 837
Pensionskostnader	-73 065	-68 278
Övriga personalkostnader	-15 690	-48 259
Sociala kostnader	-443 467	-528 799
Summa personalkostnader	-2 661 367	-2 752 102

Medelantalet anställda har under året varit 5 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 980 616	-2 922 520
Avskrivning Markanläggningar	-179 825	-179 825
Avskrivning Markinventarier	-16 519	-13 766
Avskrivningar tillkommande utgifter	-19 397	-16 833
Avskrivning Maskiner och inventarier	-137 931	-146 838
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 334 288	-3 279 781

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utrangering av utbytta fönster	-4 722 330	0
Summa övriga rörelsekostnader	-4 722 330	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning länsförsäkringar	26 924	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26 924	0



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 408 468	108 408 468
Mark	1 618 000	1 618 000
Tillkommande utgifter	336 651	336 651
Markanläggning	3 596 505	3 596 505
Markinventarie	165 191	
	114 124 815	113 959 624
Årets anskaffningar		
Byggnader	20 645 461	0
Tillkommande utgifter	307 794	
Markinventarier	0	165 191
	20 953 255	165 191
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-7 688 247	0
	127 389 823	114 124 815
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-52 502 929	-49 580 409
Anslutningsavgifter	-33 665	-16 833
Markanläggningar	-2 731 025	-2 551 200
Markinventarier	-13 766	0
	-55 281 385	-52 148 442
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 980 616	-2 922 520
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 397	-16 833
Årets avskrivning markanläggningar	-179 825	-179 825
Årets avskrivning markinventarier	-16 519	-13 766
	-3 196 358	-3 132 944
Återföring av avskrivning på utrangering	2 965 917	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 511 826	-55 281 386
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 877 996	58 843 429
Varav		
Byggnader	68 848 054	55 905 539
Mark	1 618 000	1 618 000
Anslutningsavgifter	591 382	302 985
Markanläggningar	685 654	865 480
Markinventarier	134 906	151 425

Taxeringsvärden

Bostäder	636 000 000	636 000 000
Lokaler	23 700 000	23 700 000

Totalt taxeringsvärde	659 700 000	659 700 000
<i>varav byggnader</i>	<i>356 615 000</i>	<i>356 615 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>303 085 000</i>	<i>303 085 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 910 107	1 910 107
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 910 107	1 910 107

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-1 337 001	-1 190 163
	-1 337 001	-1 190 163

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-137 930	-146 838
	-137 930	-146 838

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 474 931	-1 337 001
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	435 176	573 106
--	----------------	----------------

Varav

Maskiner och inventarier	435 176	573 106
--------------------------	---------	---------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets börja	14 530 619	6 541 214
Investeringar i Pågående arbeten	19 797 899	8 154 595
Ombokning/Aktivering av investering	- 20 953 255	-165 190
Vid årets slut	13 375 263	14 530 619

Vid årets slut består pågående arbeten av relining och pergola/fasader projekten

2 SA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 930	85 305
Förutbetalda driftkostnader	47 188	42 938
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 060	75 277
Förutbetald kabel-tv-avgift	180 000	223 591
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 302	5 758
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 667	167 087
Förutbetalda leasingavgifter	3 996	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	457 144	599 956

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 052 843	11 809 485
Transaktionskonto	1 716 673	3 405 229
Summa kassa och bank	6 769 516	15 214 713

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 278 152	21 718 106
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 186 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-442 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 649 652	21 168 106

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	2020-03-28	3 622 000,00	-3 622 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2020-03-28	4 533 900,00	-4 533 900,00	0,00	0,00
DANSKE BANK		2020-04-30	4 946 606,00	-4 880 652,00	65 954,00	0,00
SWEDBANK	0,66%	2021-03-28	0,00	8 155 900,00	105 000,00	8 050 900,00
SWEDBANK	0,80%	2021-05-28	8 615 600,00	0,00	170 000,00	8 445 600,00
SBAB	0,83%	2023-05-09	0,00	4 880 652,00	99 000,00	4 781 652,00
Summa			21 718 106,00	0,00	439 954,00	21 278 152,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 442 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller samtliga lån till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 442 000 kr årligen.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	535 064	540 064
Skuld för moms	96 857	93 996
Skuld sociala avgifter och skatter	88 321	97 687
Avräkning hyror och avgifter	-120	0
Summa övriga skulder	720 121	731 747

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	213 456	203 195
Upplupna sociala avgifter	67 068	63 884
Upplupna räntekostnader	6 629	16 009
Upplupna elkostnader	118 241	96 250
Upplupna värmekostnader	729 978	582 789
Upplupna kostnader för renhållning	47 916	46 081
Upplupna revisionsarvoden	24 250	23 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 058 753	16 589
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 332 848	2 175 675
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 599 140	3 226 113

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	46 962 700	46 962 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



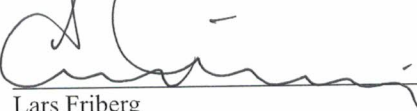
Styrelsens underskrifter

Skend 2021-09-19
Ort och datum



Gunilla Gislén

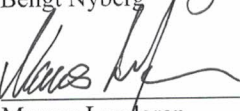

Anna-Karin Mårtensson


Bo Nilsson

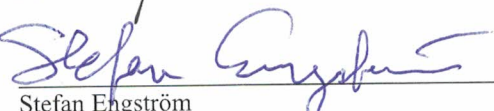

Lars Friberg


Bengt Nyberg



Sue Harden



Marcus Lundgren


Ulla Mallander


Stefan Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 4-26


Camilla Bakklund, BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Göran Persson, suppleant,
kliver in i Peter Blomstrand ställe.
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ljungelden i Lund, org.nr. 745000-1974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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, 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

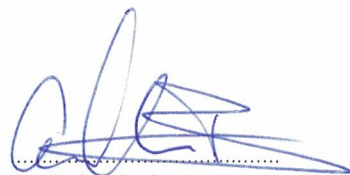
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Lund den 26/4- 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Persson
Av föreningen vald revisor