



Årsredovisning 2025

HSB Brf Ljungdala i Hässleholm

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ljungdala i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1351 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Angantyr 1	1965-01-01	1970
Aslög 1	1965-01-01	1971
Bifrost 11	1965-01-01	1970 och 1971
Eddan 1	1965-01-01	1970
Grim 1	1965-01-01	1970
Havamal 1	1965-01-01	1970
Heimer 1	1965-01-01	1971
Jorm 1	1965-01-01	1970
Nial 1	1965-01-01	1970
Odd 1	1965-01-01	1970
Runan 1	1965-01-01	1970
Snorre 1	1965-01-01	1971

Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	garageplatser	0
38	p-platser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 214
Totalt 177 objekt		12 214

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 3 rok, 86 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Ribba	Ordförande
Monica Axelsson	Ledamot
Ingmarie Bengtsson	Ledamot
Birgitta Larsson	Ledamot
Mohamed Chehade	Ledamot
Simon Söderstjerna	Ledamot
Frida Kubb	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Ribba, Monica Axelsson, Frida Kubb, Ingmarie Bengtsson och Simon Söderstjerna.

Firman tecknas två i förening av Hans Ribba, Birgitta Larsson, Mohamed Chehade och Simon Söderstjerna.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Dick Borgqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sofie Svensson (sammanställande), Carl-Gustav Englund samt Peter Kubb, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-24.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Arbetet med införandet av fjärrvärme till lägenheterna pågick under hela året och alla lägenheter, samt gemensamhetslokalerna på Vikingaleden 8, var inkopplade i december 2025. Arbetet har gått något snabbare än beräknat och har fungerat väldigt bra. Det som återstår är asfalteringen av området och slutbesiktningar. Detta beräknas vara klart till halvårsskiftet 2026.

Hjärtstartare är uppsatt på Vikingaleden 8.

Information till medlemmarna

Informationsblad sänds ut regelbundet till alla medlemmar och de flesta får dem via mejl. Föreningen har även en hemsida, "brfljungdala.se". På hemsidan finns information om, styrelsens och valberedningens sammansättning med mejladresser. Där finns även informationsblad som sänts ut under året, fritidsaktiviteter, ordningsregler, stadgar, miljö/arbetsmiljöplan, kvalitetsledningssystem och blanketter.

På Vikingaleden 8 finns en container, från april till november, där medlemmarna kan lägga sitt trädgårdsavfall.

Fritidsaktiviteter

Tipsrundor, trädgårdsgolf och boule genomförs regelbundet under sommarhalvåret

Den 4:e november hade alla medlemmar möjlighet att lyssna till Olavi Olsson som höll ett föredrag om ”Gamla Ljungdala”. Ett 40-tal kom och lyssnade.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Fortsatt arbete med installation av nytt fjärrvärmesystem

Borttagning av befintliga sopskåp samt uppsättning och målning av ny panel där skåpen suttit.

Målning av fasader.

De senaste 10 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Byte vattenmätare
2017	Takomläggning samt utbyte av takrännor och stuprör på radhusen
2018	Energibesiktning
2018	Radonmätning, komplettering utförd 2021
2019	Asfaltering vid garagen på Rågången och utanför garagen på Trebackalånggatan
2020	Nybyggnation av 6st garage på Rågången
2021	Renovering av de gamla garagen på Rågången
2021	Installation av solceller
2022	Byte vattenmätare
2024	Installation av fjärrvärme
2025	Installation av fjärrvärme

Föreningen planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren

Slutförande av fjärrvärmeinstallationen

Utbyte och/eller målning av paneler, sarger.

Spolning av avlopps och spillvattenledningar.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	80	79	98	94	48
Skuldsättning, kr/kvm	2 155	2 188	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 155	2 188	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	94	209	184	169	180
Årsavgifter, kr/kvm	524	519	491	470	463
Årsavgifter/totala intäkter, %	111	98	98	96	99
Totala intäkter, kr/kvm	471	532	503	492	466
Nettoomsättning, tkr	5 714	6 438	6 111	5 844	5 609
Resultat efter finansiella poster, tkr	743	-146	875	665	110
Soliditet, %	37	35	91	90	90

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 130 600	0	0	1 130 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	120	0	0	120
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 438 320	0	34 000	7 472 320
S:a bundet eget kapital, kr	8 569 040	0	34 000	8 603 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 381 709	-146 327	-34 000	7 201 382
Årets resultat, kr	-146 327	146 327	742 555	742 555
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 235 382	0	708 555	7 943 937
S:a eget kapital, kr	15 804 422	0	742 555	16 546 977

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 34 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 235 382
Årets resultat, kr	742 555
Reservation till underhållsfond, kr	-34 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 943 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 943 937

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 713 895	6 437 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 841	65 879
Summa Rörelseintäkter		5 757 736	6 503 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 571 263	-5 780 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 418	-145 091
Personalkostnader	Not 6	-412 128	-509 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-240 330	-240 330
Summa Rörelsekostnader		-4 365 140	-6 675 613
Rörelseresultat		1 392 596	-171 812
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	196 914	498 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 955	-473 287
Summa Finansiella poster		-650 041	25 485
Resultat efter finansiella poster		742 555	-146 327
Resultat före skatt		742 555	-146 327
Årets resultat		742 555	-146 327

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	6 708 559	6 948 889
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	26 916 483	9 160 611
Summa Materiella anläggningstillgångar		33 625 042	16 109 501

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

33 625 542 16 110 001

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-2 273	1 622
Övriga kortfristiga fordringar		3 459	245 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 280	145 717
Summa Kortfristiga fordringar		135 466	393 139

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	10 967 377	28 695 526
Summa Kassa och bank		10 967 377	28 695 526

Summa Omsättningstillgångar

11 602 843 29 088 665

Summa Tillgångar

45 228 385 45 198 666

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 130 720	1 130 720
Fond för yttre underhåll	7 472 320	7 438 320
Summa Bundet eget kapital	8 603 040	8 569 040

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 201 382	7 381 709
Årets resultat	742 555	-146 327
Summa Fritt eget kapital	7 943 937	7 235 382

Summa Eget kapital

16 546 976 15 804 421

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 886 000	18 000 000
Summa Långfristiga skulder		13 886 000	18 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 439 000	8 730 000
Leverantörsskulder		79 547	343 854
Skatteskulder		65 806	65 806
Övriga kortfristiga skulder		14 795	12 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 196 260	2 242 141
Summa Kortfristiga skulder		14 795 408	11 394 244

Summa Skulder

28 681 408 29 394 244

Summa Eget kapital och skulder

45 228 385 45 198 666

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 392 596	-171 812
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	240 330	240 330
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	240 330	240 330
Erhållen ränta	196 078	522 522
Erlagd ränta	-800 731	-473 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 028 273	117 753
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 659	-15 289
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-354 060	1 173 690
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-339 401	1 158 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	688 872	1 276 155
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-17 755 872	-9 130 911
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 755 872	-9 130 911
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-405 000	26 730 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 000	26 730 000
Årets kassaflöde	-17 471 999	18 875 244
Likvida medel vid årets början	28 939 377	10 064 133
Likvida medel vid årets slut	11 467 378	28 939 377

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 936 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 989 104	5 989 104
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	406 801	352 820
	Hyror garage och parkeringsplatser	73 350	67 700
	Hyror övrigt	0	1 800
	Övriga primära intäkter	31 710	26 498
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 500 965	6 437 922
	Hysesbortfall	-787 070	0
	<i>Summa</i>	-787 070	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 713 895	6 437 922

I årsavgifter ingår bredband, kabel-TV samt vatten som debiteras enligt förbrukning. Hyresbortfall avser: Återbetalning av debiterad värmekostnad till medlemmarna. Detta då medlemmarna under samma period betalade dubbelt för värmekostnaderna.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 841	65 879
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 841	65 879

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-386 546	-390 302
	Snö och halk-bekämpning	-13 225	-16 162
	Reparationer	-164 204	-130 237
	Planerat underhåll	0	-871 703
	El	-65 036	-85 176
	Uppvärmning	-612 710	-2 023 689
	Vatten	-476 439	-445 372
	Sophämtning	-457 998	-458 185
	Fastighetsförsäkring	-182 973	-150 208
	Kabel-TV och bredband	-345 867	-342 916
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-866 265	-866 265
	Övriga driftkostnader	0	-469
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 571 263	-5 780 683

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-22 036	-13 183
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 849	-27 988
	Administrationskostnader	-41 013	-30 357
	Extern revision	-4 500	-14 375
	Medlemsavgifter	-37 000	-37 000
	Föreningsverksamhet	-19 776	-16 277
	Övriga förvaltningskostnader	-15 245	-5 911
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-141 418	-145 091
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 952	-132 834
	Revisionsarvode	-242	-8 487
	Övriga arvoden	-301 507	-278 088
	Löner och övriga ersättningar	-16 701	-21 431
	Sociala avgifter	-44 726	-68 066
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-602
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-412 128	-509 508
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-240 330	-240 330
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-240 330	-240 330
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	836	131 629
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	196 078	367 143
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	196 914	498 772

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 990 012	19 990 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 090 000	1 090 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	21 080 012	21 080 012
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 131 123	-13 890 792
	Årets avskrivningar	-240 330	-240 330
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-14 371 453	-14 131 123
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 708 559	6 948 889
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 764 000	82 764 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 738 000	32 738 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	115 502 000	115 502 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 000 000	27 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 160 611	29 700
	Årets investeringar	17 755 872	9 130 911
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	26 916 483	9 160 611
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	0

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	2 549 832	2 723 458		
	Bankkonto 2	8 407 142	25 967 261		
	Bankkonto 7	10 403	4 807		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	10 967 377	28 695 526		
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,73%	2027-06-30	5 426 000	540 000
	Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	4 988 000	0
	Stadshypotek AB	2,89%	2026-01-02	2 899 000	0
	Stadshypotek AB	3,17%	2029-06-30	9 000 000	0
	Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	4 012 000	0
				26 325 000	540 000
	Långfristig del			13 886 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			540 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			11 899 000	
	Kortfristig del			12 439 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			540 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 160 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,12%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	492 658	414 937		
	Upplupna räntekostnader	46 224	0		
	Övriga upplupna kostnader	1 657 378	1 827 204		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 196 260	2 242 141		

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ljungdala i Hässleholm, org.nr. 737000-1351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ljungdala i Hässleholm för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 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 Bostadsrättsförening Ljungdala i Hässleholm för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Hässleholm

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.