

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ljungskogen

716407-3723

Räkenskapsåret
2025



Kort guide till läsning av årsredovisning för BRF

Förvaltningsberättelse

Här beskriver styrelsen föreningen och fastigheten samt sammanfattar det gångna året. Du får ta del av viktiga händelser och styrelsens förslag på hur årets resultat ska hanteras, något som föreningsstämman beslutar om.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens resultat under året. Här ser du vilka intäkter som finns (t.ex. årsavgifter) och vilka kostnader som belastar föreningen.

Avskrivningar måste göras enligt lag och innebär att kostnader fördelas över flera år, avskrivningar är därför inte pengar som faktiskt har betalats ut. Många nybildade föreningar redovisar underskott, ofta på grund av att avskrivningarna blir höga när hela byggnadsvärdet ligger till grund för avskrivningen.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på bokslutsdagen. Den innehåller tillgångar, skulder och eget kapital.

I en BRF består det egna kapitalet oftast av insatser, eventuella upplåtelseavgifter, underhållsfond samt tidigare års vinster eller förluster. Underhållsfonden bildas genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och består inte av öronmärkta pengar.

Det fria egna kapitalet blir ofta negativt om föreningen inte har intäkter som täcker avskrivningar och avsättning till yttre fond. Ett negativt fritt eget kapital betyder dock inte automatiskt att föreningen har dålig ekonomi. I stället bör man titta på det totala egna kapital och nyckeltal som sparande, skuldsättning och likviditet.

Tillgångarna är alltid lika stora som summan av skulder och eget kapital, det är själva "balansen" i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens faktiska in- och utbetalningar under året. Den ger en kompletterande bild av hur ekonomin mår, eftersom den visar om likviditeten - faktiska pengar - har ökat eller minskat, och varför.

Noter

Noterna är fördjupningar som förklarar vilka redovisningsregler som tillämpats samt ger förtydliganden till siffrorna i resultat- och balansräkningen. I noten "**Skulder till kreditinstitut**" får du viktig information om hur föreningens lån är placerade.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument fram till föreningsstämman. Den blir formellt giltig när stämman fastställt resultat- och balansräkningen samt beslutat om resultatdispositionen. Därefter ska årsredovisningen skickas in till Bolagsverket, där den blir offentlig.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljungskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår att planera förvaltning och underhåll av fastighet och byggnader, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa en god ekonomisk förvaltning. Genom årsavgifterna finansierar medlemmarna föreningens löpande verksamhet och framtida underhåll. Styrelsen upprättar därför årligen en budget som ligger till grund för fastställande av årsavgifterna.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-28 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08. Den ekonomiska planen registrerades 1987-03-30. Säte: Skåne län, Vellinge kommun.

Upplysningar i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

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

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Vellinge- Ljunghusen 16:58 och innehar således marken med äganderätt.

Föreningen har del i samfälligheten Norra Ljunghusens samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar vägförening som håller vägarna i skick och sköter snöröjning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen.

Fastigheten, byggnader och ytor

Föreningen innehar fastigheten Vellinge- Ljunghusen 16:58 med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via LF Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

På fastigheten finns en byggnad med 42 lägenheter.

Adressen är Lönnkrogsvägen 3-11 i Ljunghusen.

Bostadsarean är 3987 kvm

Lägenhetsfördelning	<u>2rok</u> 8	<u>3rok</u> 8	<u>4rok</u> 18	<u>5rok</u> 8
---------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------

Underhåll, underhållsplan

Historiskt större underhåll/komponentutbyte

Besiktning av tak på alla föreningens hus. Ventilationsrensning i alla lägenheter.
Besiktning av skyddsrum, byte av fönster på hus 4,5,6 och 9.
Målning av krokar på hus 4 och 6.

Årets underhåll/komponentutbyte

Utfört under 2025

Genomgång av alla lägenheter angående avstängning av vatten.

Målade förrådsdörrar på hus nr. 4, 6 och 3.

Målade trädgårdsplank på hus nr.4, 6 och 3

Byte av 2 st. Värmepumpar.

Underhållsplan, kommande underhåll/komponentutbyte

Styrelsen följer underhållsplanen och utför kontinuerligt löpande och planerat underhåll.

Fastighetsförvaltning

Freddes underhållsservice AB

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av BRF24 i enlighet med tecknat uppdragsavtal. *Kontakt: info@brf24.se*

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-25 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen	Funktion	Vald till stämma
Monica Foerster	Ordförande	2026
Christina Almér	Ledamot	2027
Helen Radencrantz	Ledamot	2026
Tobias Holmquist	Ledamot	2027
Conny Elg	Suppleant	2027
Övriga förtroendevalda		
Ingrid Hellström	Valberedning	2026
Peter Palm	Valberedning	2026

Revisorer

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

Yarnold Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2% 2025-01-01.

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

Under verksamhetsåret har inga överlåtelser ägt rum.
Samtliga 42 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens ord

Under 2025 har styrelsen haft 8 protokollförda styrelsemöten samt ett (1) konstituerande möte.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-25

10 st. röstberättigade samt 12st närvarande på stämman.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Norra Ljunghusens samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar vägförening som håller vägarna i skick och sköter snöröjning.

Ekonomi

Vi valde att fortsätta amortera på lånen för att säkerställa fortsatt stabilitet.

Enligt styrelsens beslut ingen avgiftshöjning för 2026.

Underhåll

Planerat underhåll 2026

Tvättning av alla fastigheterna

Målning av träfasader på hus nr. 5 och 9.

Upprätta en ny Underhållsplan.

Löpande underhåll

Enligt nuvarande förutsättningar kommer föreningen att finansiera de planerade åtgärderna med egna medel.

Styrelsen i Ljungskogen

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter (tkr)	2 660	2 552	2 469	2 327	2 300
Resultat efter fin. poster (tkr)	523	507 -	696 -	563	123
Soliditet	32,0%	30,2%	27,7%	29,7%	31,0%
Likviditet	369%	365%	149%	270%	359%
Taxeringsvärde (tkr)	83 400	71 000	71 000	71 000	62 000
Skuldsättning (tkr)	13 867	14 178	14 454	14 766	15 077
Amortering (tkr)	311	276	311	311	311
Yttre fond (tkr)	1 768	1 853	2 139	1 928	2 165
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	609	597	569	542	542
Årsavgift förändring	2,0%	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	650	638	610	583	581
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,3%	99,5%	98,3%	99,7%	100,6%
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	3 486	3 564	3 634	3 712	3 790
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 486	3 564	3 634	3 712	3 790
Genomsnittlig skuldränta	3,08%	3,63%	2,83%	1,61%	1,41%
Räntekänslighet **	5,72%	5,97%	6,39%	6,85%	7,00%
Sparande (tkr) ***	1 120	1 023	1 068 -	269	417
Sparande kr/kvm total yta ***	282	257	269 -	67	105
Driftkostnad kr/kvm totalyta	213	218	225	216	196
Energikostnad kr/kvm totalyta	94	83	73	74	73

Ytuppgifter vid beräkning: 3 987 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA)

Soliditet visar andelen eget kapital i förhållande till föreningens tillgångar.

Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att sätta omsättningstillgångar i relation till de kortfristiga skulderna. Kortfristiga skulder avseende lån hos kreditinstitut har justerats så att endast amortering som förfaller under det kommande året ingår i beräkningen.

* I årsavgiften (grundavgiften) ingår bredband/internet och vatten. Som tillägg tillkommer värme.

**Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

*** Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, planerat underhåll samt intäkter/kostnader av engångskaraktär och visar årets normala likviditetsöverskott före amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 514 000	1 853 209	2 331 935	506 832	6 205 976
Disposition av föregående års resultat			506 832	-506 832	0
Avsättning till yttre fond 2025		382 982	-382 982		0
lanspråktagande från yttre fond		-468 554	468 554		0
Årets resultat				523 460	523 460
Belopp vid årets utgång	1 514 000	1 767 637	2 924 339	523 460	6 729 436

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 924 339
årets vinst	523 460
	3 447 799

disponeras så att i ny räkning överföres	3 447 799
	3 447 799

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 590 862	2 544 262
Övriga intäkter	3	69 160	8 037
Summa rörelseintäkter		2 660 022	2 552 299
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll/reparationer	4	-56 406	-146 066
Planerat underhåll	5	-311 204	-157 350
Driftkostnader	6	-845 707	-736 177
Fastighetsavgift/skatt	7	-73 074	-68 460
Övriga kostnader	8	0	-17 500
Personalkostnader och arvoden	10	-76 986	-76 845
Avskrivning av anläggningstillgångar	11, 12	-354 934	-341 622
Summa rörelsekostnader		-1 718 311	-1 544 020
Rörelseresultat		941 711	1 008 279
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 620	17 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 871	-519 199
Summa finansiella poster		-418 251	-501 448
Resultat efter finansiella poster		523 460	506 831
Resultat före skatt		523 460	506 831
Årets resultat		523 460	506 832

Bostadsrättsföreningen Ljungskogen
Org.nr 716407-3723

7 (15)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	18 895 744	19 250 678
Summa materiella anläggningstillgångar		18 895 744	19 250 678
Summa anläggningstillgångar		18 895 744	19 250 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		1 130	0
Övriga fordringar		1 740	612 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	80 616	72 838
Summa kortfristiga fordringar		83 486	685 195
<i>Kassa och bank</i>		2 023 019	747 891
Summa omsättningstillgångar		2 106 505	1 433 086
SUMMA TILLGÅNGAR		21 002 249	20 683 764

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 514 000	1 514 000
Fond för yttre underhåll		1 767 637	1 853 209
Summa bundet eget kapital		3 281 637	3 367 209
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 924 339	2 331 935
Årets resultat		523 460	506 832
Summa fritt eget kapital		3 447 799	2 838 767
Summa eget kapital		6 729 436	6 205 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	10 760 256	10 431 340
Summa långfristiga skulder		10 760 256	10 431 340
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	3 106 564	3 746 948
Förskott från medlemmar		0	63 607
Leverantörsskulder		151 004	12 884
Aktuella skatteskulder		0	3 466
Övriga skulder		32 638	29 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	222 351	190 143
Summa kortfristiga skulder		3 512 557	4 046 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 002 249	20 683 764

Kassaflödesanalys

Not

**2025-01-01
-2025-12-31****2024-01-01
-2024-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	941 711	1 008 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	354 934	341 622
Erhållen ränta	13 620	17 751
Erlagd ränta	-431 871	-519 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	878 394	847 876

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	601 709	22 316
Förändring av leverantörsskulder	138 120	-48 805
Förändring av kortfristiga skulder	-31 627	-84 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 586 596	737 103

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-311 468	-311 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-311 468	-311 468

Årets kassaflöde**1 275 128** **425 635****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	747 891	322 256
Likvida medel vid årets slut	2 023 019	747 891

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna har förändrats jämfört med föregående år, då föreningen tillämpade BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången till K3 har skett i enlighet med kapitel 35 i BFNAR 2012:1.

Övergången innebär att vissa redovisningsprinciper har ändrats, vilket kan medföra att jämförelsetalen har räknats om. I de fall omräkning inte har skett eller där nya principer har tillämpats framåtriktat kan jämförelsetalen avvika och är därmed inte fullt ut jämförbara med årets uppgifter.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas som intäkt i den period de avser.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar i samband med årsbokslutet. Lanspråktagande av fonden sker i samband med genomfört planerat underhåll och motsvarar årets kostnader för sådant underhåll.

Avsättning till fonden baseras på planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Utgifter som avser utbyte av betydande komponenter aktiveras i balansräkningen och ingår därför inte i avsättningen till fond för yttre underhåll.

Fastighetslån

Lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Om fortsatt belåning har bekräftats av kreditgivare efter balansdagen kan skulden redovisas som långfristig först efter att slutförfallodagen har passerat.

Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostäder, dock högst 1.724 kronor per lägenhet för år 2025. Föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret. Föreningens värdeår framgår av not Byggnader och mark. Fastighetsskatt uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Anläggningstillgångar, komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Byggnaden har delats upp i komponenter när dessa är betydande och har väsentligt skilda nyttjandeperioder. Vid utbyte av en komponent utrangeras eventuell kvarvarande redovisad del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Upplysningar om komponenter, avskrivning och eventuella restvärden lämnas i särskild not.

Underhåll och reparation

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Utgifter för planerat underhåll redovisas som kostnader, motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 423 112	2 375 662
Bredband/internet	163 800	163 800
Gäst/övernattnings lägenhet	3 950	4 800
Summa	2 590 862	2 544 262

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	63 607	8 037
Återbäring Länsförsäkringar	5 553	0
Summa	69 160	8 037

Not 4 Löpande underhåll/reparationer

	2025	2024
Uh/Rep Bostäder vitvaror	3 125	0
Uh/Rep Gem utrymme	16 235	2 525
Uh/Rep Fastighet utvändigt	1 200	0
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	2 250	4 330
Uh/Rep Installationer ventilation	14 862	18 175
Uh/Rep Installationer el	9 685	0
Uh/Rep Installationer lås & larm	6 850	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt, terrass, staket	2 200	2 750
Löpande underhåll/Reparationer	0	16 416
Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	0	46 382
Uh/Rep Markytor	0	55 488
Summa	56 407	146 066

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat Uh/Rep Bostäder VVS	6 599	0
Planerat Uh/Rep Gem utrymme måln/tapets	40 250	0
Planerat Uh/Rep Installationer värme	121 500	60 750
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	0	96 600
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. terrass, st	134 789	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. övrigt	8 066	0
Summa	311 204	157 350

Belopp motsvarande kostnaden för planerat underhåll tas ut från fond för yttre underhåll.

Not 6 Driftkostnader

	2025	2024
El	73 789	69 397
Vatten & avlopp	299 459	260 146
Avfallshantering	66 171	65 644
Snörenhållning, halkbekämpning, jour	14 223	19 186
Avgift samfällighet	6 404	6 396
Fastighetsförsäkring	55 367	52 363
Bredband/Internet	163 800	163 800
Förbrukningsinventarier	6 250	0
Förbrukningsmaterial	576	2 850
Ekonomisk förvaltning	50 088	53 745
Ersättningar till extern revisor	20 000	18 000
Administration	10 379	7 779
Föreningsstämma och årsredovisning	7 631	0
Föreningsverksamhet	3 000	0
Besiktningkostnader/Tillsyn	4 600	0
Trädgårdsskötsel enligt avtal	58 260	0
Medlemskap i Branschorganisation	5 710	5 710
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	11 161
Summa	845 707	736 177

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Kommunal fastighetsavgift	73 074	68 460
Summa	73 074	68 460

Not 8 Övriga kostnader

	2025	2024
Juridiska åtgärder	0	5 625
Konsultarvoden	0	11 875
Summa	0	17 500

Not 10 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Löner till kollektivanställda	0	6 650
Styrelsearvode	63 350	57 300
Arbetsgivaravgifter	13 636	12 895
Summa	76 986	76 845

Arvode enligt stämmobeslut.

Not 11 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	25 750 699	25 750 699
Nyanskaffning	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 750 699	25 750 699
Ingående avskrivningar	-7 500 021	-7 158 399
Årets avskrivningar	-354 934	-341 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 854 955	-7 500 021
Utgående redovisat värde	17 895 744	18 250 678
Bokfört värde byggnader	17 895 744	18 250 678
Bokfört värde mark	1 000 000	1 000 000
	18 895 744	19 250 678
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	24 400 000	26 000 000
	83 400 000	71 000 000

Fastighetsbeteckning: Ljunghusen 16:58. Värdeår: 1989
Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.
Marken innehas med äganderätt
Brandförsäkringsvärde: fullvärde

Not 12 Avskrivning byggnader komponentindelning

Komponent	Årets avskrivning	Bokfört restvärde
Stomme/grund, samt BH ansvar, 120 år t.o.m. 2109	179 905	15 111 986
Stamledning värme, 80 år t.o.m. 2069	19 275	848 122
Stamledning VA, 50 år t.o.m. 2039	28 312	396 366
Fasad, 40år t.o.m. 2029	35 390	141 559
Fönster, 40 år t.o.m. 2029	25 444	101 775
Yttertak, 60år t.o.m. 2049	16 962	407 098
El, 50år t.o.m. 2039	24 056	336 781
Balkong/terrass 50år, t.o.m. 2039	11 749	164 480
Renovering av gård, söphantering 40år t.o.m. 2053	13 842	387 577
Summa	354 935	17 895 744

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 846	17 674
Upplupna ränteintäkter	13 579	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 100	14 214
Förutbetald kostnad Internet	40 950	40 950
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	5 140	0
Summa	80 615	72 838

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	4,10	2026-06-01	2 940 600	72 752	2 867 848
Stadshypotek	2,35	2027-03-30	3 852 874	71 128	3 781 746
Stadshypotek	2,35	2027-03-30	3 852 874	71 128	3 781 746
Stadshypotek	3,13	2028-06-01	3 531 940	96 460	3 435 480
			14 178 288	311 468	13 866 820

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2025-12-31 är 13 866 820kr, varav 3 106 564 kr redovisats som kortfristig skuld. Nästa års amortering är 311 468 kr.

Not 15 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	24 482 000
Summa	26 000 000	24 482 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	203 219	164 065
Upplupen kostnad, revision	18 499	18 499
Upplupen kostnad, el	0	7 579
Avgift Kivra, faktureras av BRF24	45	0
Upplupen kostnad, pantsättningsavgift enligt stadgar	588	0
Summa	222 351	190 143

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften 2026 oförändrad.

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Monica Foerster
Ordförande

Helen Radencrantz

Christina Almér

Tobias Holmquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yarnold Revision AB

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 26-04-07.pdf
Checksumma: 313bf8002b309b5a5fae25a75f68f61d1a46f925d6f1cf9ecf81109e041c69d2
Skickad: 2026-04-09 kl 14:17

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ANNA LISBET CHRISTINA
ALMÉR
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-09 kl 14:27



Digitalt signerad av: Helen Marianne Radencrantz
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-09 kl 15:25



Digitalt signerad av: Monica I Heinel Foerster
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-09 kl 17:40



Digitalt signerad av: TOBIAS HOLMQUIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-09 kl 19:27

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2026.



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-10 kl 11:51

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljungskogen

Org.nr 716407-3723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljungskogen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ljungskogens 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 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ljungskogen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 Bostadsrättsföreningen Ljungskogen 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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, viktiga 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.

Vellinge den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Yarnold Revision AB

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ljungskogen 2025-12-31.pdf
Checksumma: 28e81857471b469c51c5813de8c926342e571b686abae01cb18bd7b715fe529
Skickad: 2026-04-09 kl 14:17

Signaturer



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-10 kl 11:51

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>