

# Årsredovisning 2025

Brf Ljungspoven

769603-7923



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungspoven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ljungspoven 1	2000	Stockholm
Ljungspoven 10	2000	Stockholm
Ljungspoven 11	2000	Stockholm
Ljungspoven 2	2000	Stockholm
Ljungspoven 3	2000	Stockholm
Ljungspoven 4	2000	Stockholm
Ljungspoven 5	2000	Stockholm
Ljungspoven 6	2003	Stockholm
Ljungspoven 7	2000	Stockholm
Ljungspoven 8	2000	Stockholm
<u>Ljungspoven 9</u>	<u>2000</u>	<u>Stockholm</u>

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 109 bostadsrätter om totalt 7 754 kvm och 26 lokaler om 1 819 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 234 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Philip Gelfgren	Ordförande
Axel Hedenqvist	Styrelseledamot
Erik Båvner	Styrelseledamot
Heikki Gustav Asplund	Styrelseledamot
Lennart Karlsson	Styrelseledamot
Oscar Rönnlund	Styrelseledamot
Pål Lindberg	Styrelseledamot
Ellen Kraft	Suppleant

### Valberedning

Anneli Karlsson  
Hanna Frihammar  
Lovisa Lindvall

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Valon Gashi Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2014-2015** ● Stambyte (ej relining) i samtliga fastigheter.
- 2016** ● Ny grind mot Erik Segersälls väg.
- 2017** ● Omläggning taktegel på några av fastigheterna. Översyn säkerhet på samtliga tak. Tvättstugor LA-8 och ES-7: byte merpart av maskiner, renovering av ytskikt.
- 2018** ● Renovering två lokaler på ES-3 efter vattenskador (försäkringsärende).
- 2019** ● Renovering samtliga fönster på Hägerstensvägen. Ny ledbelysning i alla källar- och vindsutrymmen.
- 2019-2020** ● Nytt passagesystem på samtliga portar.
- 2020** ● Renovering av föreningens nio hissar.
- 2020-2021** ● Renovering av samtliga trapphus.
- 2023** ● Ombyggnad av fd förskolan Gladan inleds.
- 2024** ● Ombyggnad av fd förskolan Gladan, ES-9, har slutförts.
- 2025** ● Takarbeten - underhållsmålning av plåt samt kompletteringar av taksäkerhet

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Fastighetsförvaltning Driftia Förvaltning AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Takarbeten – underhållsmålning plåt samt komplettering av taksäkerhet genomfördes under vår/sommar 2025.

En vattenläcka i värmesystemet orsakade skador som krävde omfattande reparationer i lokalen på ES-7 - arbetet är slutfört.

Styrelsen beslutade om avgifshöjning med två procent fr o m februari 2026.

Dom i Högsta förvaltningsdomstolen ger Brf:er med uthyrning till kommersiella lokaler rätt till högre momsavdrag än tidigare – för Ljungspovens del har detta medfört momsåterbetalning på ca en miljon kr för åren 2019-2025 – även framöver kommer detta ge högre momsavdrag för föreningen.

OVK har genomförts och avslutades i maj 2025.

Innergården har fått en extra uteplats med möbler.

Alla kommersiella lokaler är uthyrda - dessa gav intäkter till föreningen på cirka tre miljoner kr under 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 547 774	9 277 258	8 448 905	8 419 152
Resultat efter fin. poster	1 298 217	-837 079	-1 045 894	632 575
Soliditet (%)	72	72	57	55
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	291 439 000	271 402 000	271 402 000	271 402 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	736	697	654
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,7	58,0	57,5	54,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 359	5 359	8 703	9 005
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 245	4 256	6 565	6 726
Sparande / kvm totalyta, kr	280	157	127	305
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	39	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	159	152	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	42	35	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	239	226	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	4,76	3,77	1,28
Räntekänslighet (%)	7,12	7,28	12,49	13,77

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	74 681 418	-	-	74 681 418
Upplåtelseavgifter	47 246 125	-	-	47 246 125
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-14 363 553	-837 079	-	-15 200 632
Årets resultat	-837 079	837 079	1 298 217	1 298 217
<b>Eget kapital</b>	<b>106 726 911</b>	<b>0</b>	<b>1 298 217</b>	<b>108 025 129</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 200 632
Årets resultat	1 298 217
<b>Totalt</b>	<b>-13 902 414</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-13 902 414
	<b>-13 902 414</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 547 776	9 277 258
Övriga rörelseintäkter	3	2	871
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 547 777</b>	<b>9 278 129</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 461 750	-4 763 490
Övriga externa kostnader	9	-223 059	-477 483
Personalkostnader	10	-300 234	-274 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 281 935	-2 252 491
Övriga rörelsekostnader	11	1 034 037	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 232 941</b>	<b>-7 768 006</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 314 836</b>	<b>1 510 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 962	31 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 067 582	-2 379 166
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 016 619</b>	<b>-2 347 202</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 298 217</b>	<b>-837 079</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 298 217</b>	<b>-837 079</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 21	143 981 023	144 734 446
Markanläggningar	14	0	0
Maskiner och inventarier	15	44 661	49 965
Pågående projekt	16	34 417	78 967
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 060 101</b>	<b>144 863 378</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>144 060 101</b>	<b>144 863 378</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		330 418	230 235
Övriga fordringar	17	4 414 140	2 866 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	245 775	218 028
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 990 333</b>	<b>3 315 248</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		117 625	82 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>117 625</b>	<b>82 421</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 107 957</b>	<b>3 397 669</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 168 058</b>	<b>148 261 047</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		121 927 543	121 927 543
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>121 927 543</b>	<b>121 927 543</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-15 200 632	-14 363 553
Årets resultat		1 298 217	-837 079
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 902 414</b>	<b>-15 200 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>108 025 129</b>	<b>106 726 911</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	21 074 995	0
Övriga långfristiga skulder		81 500	81 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 156 495</b>	<b>81 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	18 125 000	39 199 995
Leverantörsskulder		327 456	348 048
Skatteskulder		1 151	23 348
Övriga kortfristiga skulder		50 681	222 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 482 146	1 658 751
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 986 434</b>	<b>41 452 635</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 168 058</b>	<b>148 261 047</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 314 836</b>	<b>1 510 123</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 281 935	2 252 491
	<b>4 596 771</b>	<b>3 762 614</b>
Erhållen ränta	50 962	31 964
Erlagd ränta	-1 135 559	-2 582 927
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 512 175</b>	<b>1 211 651</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 748	-324 509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-323 229	-267 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 228 694</b>	<b>619 635</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 478 658	-2 951 831
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 478 658</b>	<b>-2 951 831</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	22 050 000
Amortering av lån	0	-22 000 000
Depositioner	0	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 750 036</b>	<b>-2 292 196</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 696 285</b>	<b>4 988 481</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 446 321</b>	<b>2 696 285</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ljungspoven är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5-3,3 %/33-200 år enligt komponentredovisning

Markanläggningar 7%/14 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 405 565	5 287 039
Hysesintäkter, bostäder	632 676	605 139
Hysesintäkter, lokaler	3 204 589	3 143 856
Kabel-TV/Bredband	119 848	119 619
Intäktssreduktion	-19 689	-56 638
Övriga intäkter	71 602	54 841
Vatten	6 444	4 967
El	4 500	0
Värme	12 986	15 748
Övernattnings-/gästlägenhet	35 174	36 626
Säkerhetsdörrar	74 081	66 061
<b>Summa</b>	<b>9 547 776</b>	<b>9 277 258</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2	871
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>871</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	222 109	259 586
Städning	370 003	417 496
Besiktning och service	199 618	68 359
Trädgårdsarbete	262 690	118 097
Snöskottning	14 582	55 980
Övrigt	19 676	82 268
<b>Summa</b>	<b>1 088 678</b>	<b>1 001 785</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	42 780	87 735
Bostäder	2 224	980
Bostäder VVS	0	7 080
Lokaler	127 539	531
Tvättstuga	45 825	144 723
Trapphus/port/entr	4 564	0
Källarutrymmen	0	3 202
Vind	114 244	0
Soprum/miljöanläggning	111 243	2 668
Dörrar och lås/porttele	40 795	139 159
VA	61 552	6 943
Värme	1 175	0
Ventilation	21 978	10 863
El	76 034	8 031
Hissar	99 434	5 340
Tak	88 448	144 770
Fasader	45 832	0
Fönster	0	29 142
Staket/grind/terrass	3 288	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 303	0
<b>Summa</b>	<b>890 257</b>	<b>591 166</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	13 660
Bostäder	0	15 206
VA	32 126	0
<b>Summa</b>	<b>32 126</b>	<b>28 866</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	356 290	341 020
Uppvärmning	1 582 456	1 467 934
Vatten	430 429	388 916
Sophämtning	291 719	199 738
<b>Summa</b>	<b>2 660 894</b>	<b>2 397 608</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	246 307	234 201
Kabel-TV	23 793	23 864
Bredband	112 396	102 160
Arvode teknisk förvaltning	41 200	-0
Fastighetsskatt	366 098	383 840
<b>Summa</b>	<b>789 794</b>	<b>744 065</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	82 095	97 445
Förbrukningsmaterial	25 398	16 429
Juridiska kostnader	0	22 776
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	-83 441	-3 000
Revisionsarvoden	25 307	24 584
Ekonomisk förvaltning	173 700	126 551
Konsultkostnader	0	192 698
<b>Summa</b>	<b>223 059</b>	<b>477 483</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	230 000	217 000
Löner, arbetare	11 780	11 380
Sociala avgifter	57 550	45 259
Övriga personalkostnader	904	903
<b>Summa</b>	<b>300 234</b>	<b>274 542</b>

### NOT 11, RESULTAT RETROAKTIV OMRÖVNING MOMS

	2025	2024
Resultat retroaktiv momsomprövning	-1 034 037	0
<b>Summa</b>	<b>-1 034 037</b>	<b>0</b>

### NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 067 580	2 388 272
Övriga räntekostnader	2	-9 106
<b>Summa</b>	<b>1 067 582</b>	<b>2 379 166</b>

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	174 094 143	165 246 840
Årets inköp	1 523 208	8 847 303
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>175 617 351</b>	<b>174 094 143</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-29 359 697	-27 110 300
Årets avskrivning	-2 276 631	-2 249 397
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 636 328</b>	<b>-29 359 697</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>143 981 023</b>	<b>144 734 446</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 326 000</i>	<i>28 326 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	142 795 000	119 170 000
Taxeringsvärde mark	148 644 000	152 232 000
<b>Summa</b>	<b>291 439 000</b>	<b>271 402 000</b>

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 762 644	1 762 644
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 762 644</b>	<b>1 762 644</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 762 644	-1 762 644
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 762 644</b>	<b>-1 762 644</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	312 258	259 199
Årets inköp	0	53 059
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>312 258</b>	<b>312 258</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-262 293	-259 199
Årets avskrivning	-5 304	-3 094
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-267 597</b>	<b>-262 293</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>44 661</b>	<b>49 965</b>

## NOT 16, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	78 967	6 027 498
Årets investeringar	1 480 904	3 154 566
Omfört till Byggnad	-1 525 454	-9 103 097
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>34 417</b>	<b>78 967</b>

## NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	85 443	253 121
Nabo Klientmedelskonto	1 312 574	1 390 071
Borgo	3 016 122	1 223 794
<b>Summa</b>	<b>4 414 140</b>	<b>2 866 985</b>

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 026	25 597
Fastighetsskötsel	-1	-1
Städning	0	15 179
Försäkringspremier	104 559	104 248
Kabel-TV	6 066	6 050
Bredband	1	17 292
Förvaltning	52 124	49 663
<b>Summa</b>	<b>245 775</b>	<b>218 028</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-10-20	2,65 %	21 074 995	21 074 995
Nordea Hypotek	2026-01-21	2,36 %	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	2026-03-13	2,29 %	2 125 000	2 125 000
<b>Summa</b>			<b>39 199 995</b>	<b>39 199 995</b>
Varav kortfristig del			18 125 000	39 199 995

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 199 995 kr.

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

## NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 486	235 402
Fastighetsskötsel	0	0
El	31 475	32 697
Uppvärmning	219 784	191 199
Utgiftsräntor	153 074	221 051
Vatten	71 098	65 987
Förutbetalda avgifter/hyror	911 228	896 414
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>1 482 146</b>	<b>1 658 751</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 199 995	68 199 995

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter förhandling Hyresgästföreningen kommer hyran höjas med 3,4% i föreningens åtta hyresrätter fr o m mars 2026. En av föreningens åtta hyresrätter har sagts upp av hyresgäst – styrelsen avser att omvandla till bostadsrätt och sälja. Café Tärnan öppnade i februari 2026 på Hägerstensvägen, i lokalen där bokhandeln tidigare låg. Amortering lån 2,1mkr.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Stockholm

---

Axel Hedenqvist  
Styrelseledamot

---

Erik Båvner  
Styrelseledamot

---

Heikki Gustav Asplund  
Styrelseledamot

---

Lennart Karlsson  
Styrelseledamot

---

Oscar Rönnlund  
Styrelseledamot

---

Pål Lindberg  
Styrelseledamot

---

Philip Gelfgren  
Ordförande

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

---

Borevision  
Valon Gashi  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 14:14

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 15.04.2026 14:20

**DOCUMENT ID:**

SyX5MZ6nbg

**ENVELOPE ID:**

SJM5GWTn-g-SyX5MZ6nbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ljungspoven, 769603-7923 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

fd08c6e1dab4bea93e95f9be52447c059466b55a0e3cf8f3ea52cb040a4b0be673dbd0ac67f01eea25d9ca22673ebb5946a6564d2c2b752c86508c292984715e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant











eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Karl Erik Karlsson kassor@ljungspoven.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:11 15.04.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.65.82
2. HEIKKI GUSTAV ASPLUND D heikki.asplund@telia.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:55 15.04.2026 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.159.50
3. Per Philip Gelfgren philipgelfgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 22:39 15.04.2026 22:32	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.179.89
4. Pål Bertil Lindberg pal_lindberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:04 16.04.2026 21:00	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.113.197
5. AXEL HEDENQVIST axel.hedenqvist@icloud.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:01 21.04.2026 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.113.185
6. Oscar Rönnlund oscar.ronnlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:19 21.04.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. Erik Båvner erikbavner@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:33 22.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.113.144
8. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:14 22.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljungspoven, org.nr. 769603-7923

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljungspoven för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ljungspoven för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 14:14

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 15.04.2026 14:20

**DOCUMENT ID:**

HyeM9GZahWe

**ENVELOPE ID:**

Hkf5GZ6nZg-HyeM9GZahWe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 Brf Ljungspoven.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a98ad51ab111f94a4b1870965d166df9486e800be4967d  
d875d811b7733a5ef841f20498f9bfac92a62cfb8cf34d5  
596f2e8eb07cca94dd870158e5f2f0c0b7

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	22.04.2026 14:14	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	22.04.2026 14:07	Low	IP: 212.247.98.118

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed