

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljungen i Bjärred

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 20

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Ljungen i Bjärred intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-04-28. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-11 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma Bjärred 11:4	1975	Lomma
Lomma Bjärred 11:6	1975	Lomma

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 148 bostadsrätter om totalt 11 822 kvm och 1 bostadsrättslokal om 336 kvm. Övrig lokalyta består av styrelserum, gym, gemensamhetslokal samt förråd. Byggnadernas totalyta är 12 906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Ljung	Ordförande
Annelie Hultberg	Ledamot
Jim Tullgren	Ledamot
Marine Alvlund	Ledamot
Mia Larson	Ledamot
Johan Olausson	Suppleant
Tomas Pålsson	Suppleant

Valberedning

Anna Öland
Birgitta Svensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision
Ingrid Birgitta Delin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018-2024** ● Dränering av två huskroppar per år, nyplantering i samband med det arbetet.
- 2021** ● Byte och nydragning av samtliga tappvattenrör.
- 2023-2024** ● Byte av takpapp och krönplåt på samtliga huskroppar.
Installation av solcellspaneler på 18 tak
- 2024** ● Byte av passersystem
Utbyte av laddstolpar för elbilar
- 2025** ● Renovering av servicehus på gröna området
Rengöring av fasader
Renovering och målning av allt terrassvirke
Montering av fågelskrämmor på alla tak

Planerade underhåll

- 2026** ● Ny pergola vid lekplatsen på gröna området
Renovering av servicehus på blåa området
- 2027** ● Relining av avlopp

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	SBC
Försäkring	Folksam
Laddstolpar för elbil	Elaway
Nät och el-leverantör samt produktion	Kraftringen
Parkeringsbevakning och tillstånd	Aimo Park
Service Solceller	Bemt AB
Serviceavtal tvättutrustning	Bengtssons Tvättmaskinservice
Sophantering	Sysav
Underhåll / service av gymutrustning	Gymdoktorn

Övrig verksamhetsinformation

Vi har fortsatt underhåll och uppgradering av föreningens befintliga byggnader. Under förra sommaren gjordes en utvändig renovering av båda servicehusen på gröna området. Flera varmvattenberedare börjar bli till åren och byts kontinuerligt ut när de går sönder. Vi har alltid en varmvattenberedare i lager för att utbytet ska gå så fort som möjligt. Den befintliga växtligheten underhålls löpande och några av rabatterna har blivit omplanterade. Allt terrassvirke har blivit målat och i samband med detta rengjordes de fasader som blivit angripna av alger. Vi har även låtit installera fågelskrämmor på alla tak för att minska förekomsten av måsbon.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Några av föreningens lån skrevs om och räntekostnaderna ökade för några lån, medan andra ligger kvar på ungefär samma nivå som tidigare.

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

Förändringar i avtal

Styrelsen har ingått 3-årigt avtal med Kraftringen gällande föreningens elproduktion och elförbrukning.

Övriga uppgifter

För att möta det ökade behovet av teknisk förvaltning har vi utökat den tekniske förvaltarens timmar jämfört med avtalet. Fastighetsskötaren fanns som tidigare på plats tre förmiddagar i veckan och trädgårdspersonalen arbetar året runt med både gröna och hårda ytor.

Container beställs två gånger under året för medlemmars grovsopor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 174 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 651 426	11 124 655	10 084 332	9 271 214
Resultat efter fin. poster	342 362	404 139	1 759 935	78 403
Soliditet (%)	19	18	18	21
Yttre fond	4 348 994	4 544 392	4 392 648	3 972 648
Taxeringsvärde	149 010 000	153 569 000	153 569 000	153 569 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	915	902	815	713
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	96,1	92,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 538	4 585	4 750	3 307
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 275	4 319	4 369	3 042
Sparande / kvm totalyta, kr	271	229	266	175
Elkostnad / kvm totalyta, kr	88	82	102	136
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	67	54	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	145	149	156	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,68	2,01	1,37
Räntekänslighet (%)	4,96	5,20	5,83	4

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	942 700	-	-	942 700
Fond, yttre underhåll	4 544 392	-405 697	210 299	4 348 994
Balanserat resultat	7 076 795	809 836	-210 299	7 676 332
Årets resultat	404 139	-404 139	342 362	342 362
Eget kapital	12 968 026	0	342 362	13 310 388

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 886 631
Årets resultat	342 362
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 299
Totalt	8 018 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	739 626
Balanseras i ny räkning	8 758 320

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 651 426	11 124 655
Övriga rörelseintäkter	3	31 933	25 050
Summa rörelseintäkter		11 683 359	11 149 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 362 438	-5 968 279
Övriga externa kostnader	9	-876 242	-959 947
Personalkostnader	10	-227 355	-183 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 531 450	-2 148 283
Summa rörelsekostnader		-9 997 485	-9 260 429
RÖRELSERESULTAT		1 685 874	1 889 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 776	18 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 352 288	-1 503 986
Summa finansiella poster		-1 343 512	-1 485 137
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		342 362	404 139
ÅRETS RESULTAT		342 362	404 139

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	63 798 323	65 002 712
Markanläggningar	13	5 518	12 874
Maskiner och inventarier	14	1 349 882	1 577 470
Summa materiella anläggningstillgångar		65 153 723	66 593 056
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 153 723	66 593 056
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 485	67 577
Övriga fordringar	17	4 582 329	3 655 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	392 645	112 169
Summa kortfristiga fordringar		5 037 459	3 835 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 037 459	3 835 734
SUMMA TILLGÅNGAR		70 191 181	70 428 789

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		942 700	942 700
Fond för yttre underhåll		4 348 994	4 544 392
Summa bundet eget kapital		5 291 694	5 487 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 676 332	7 076 795
Årets resultat		342 362	404 139
Summa fritt eget kapital		8 018 694	7 480 934
SUMMA EGET KAPITAL		13 310 388	12 968 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	37 638 672	28 500 910
Summa långfristiga skulder		37 638 672	28 500 910
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	17 535 738	27 239 370
Leverantörsskulder		294 116	401 614
Skatteskulder		6 552	3 081
Övriga kortfristiga skulder		24 829	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 380 887	1 315 789
Summa kortfristiga skulder		19 242 122	28 959 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 191 181	70 428 789

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 685 874	1 889 276
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 531 450	2 148 283
	4 217 324	4 037 559
Erhållen ränta	8 776	18 849
Erlagd ränta	-1 368 946	-1 514 124
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 857 154	2 542 284
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	660 062	-770 668
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 558	-150 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 519 774	1 621 006
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 092 117	-3 002 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 092 117	-3 002 148
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	96 997	0
Amortering av lån	-662 867	-646 998
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-565 870	-646 998
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 861 787	-2 028 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 717 587	4 745 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 579 373	2 717 587

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljungen i Bjärred är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	0,80 - 10,00 %
Byggnad	0,80 - 5,00 %
Stamledningar VA	4,00 %
El	4,00 - 10,00 %
Fasader	4,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	4,00 %
Ventilation	4,00 %
Balkonger	3,33 %
Stamledningar Värme	4,00 - 5,00 %
Sekundärbyggnader	3,33 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solel och IMD för laddstolpar.

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	10 642 152	10 232 580
Årsavgifter lokaler	487 481	468 732
Hysesintäkter garage	114 529	102 000
Hysesintäkter p-plats	139 765	131 800
Hysesintäkter p-plats, moms	5 688	0
Hysesintäkter förråd	15 975	18 075
Hyes-/avgiftsbortfall förråd	0	-600
Övriga hyresintäkter ej placerbara	-250	2 760
Elintäkter rörliga	559	0
Elintäkter laddstolpe moms	11 525	8 805
Intäkter solel, moms	100 083	92 870
Hysesintäkter gym	28 600	23 500
Gemensamhetslokal	2 000	1 050
Påminnelseavgift	1 680	1 680
Dröjsmålsränta	79	137
Pantsättningsavgift	20 286	10 222
Överlåtelseavgift	38 998	19 654
Administrativ avgift	10 827	4 704
Andrahandsuthyrning	24 990	6 692
Vidarefakturerade kostnader	6 467	0
Öres- och kronutjämnning	-9	-6
Summa	11 651 426	11 124 655

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	200	0
Försäkringsersättning	0	25 050
Återbäring försäkringsbolag	31 733	0
Summa	31 933	25 050

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	358 069	343 525
Fastighetsskötsel utöver avtal	91 692	71 793
Fastighetsskötsel gård enl avtal	550 875	528 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	97 354	137 907
Larm och bevakning	0	1 901
Städning enligt avtal	358 069	343 525
Städning utöver avtal	2 450	2 644
Besiktningar	0	3 125
Brandskydd	172 280	20 694
Myndighetstillsyn	0	10 416
Gårdkostnader	3 055	15 886
Gemensamma utrymmen	20 310	0
Garage/parkering	0	18 306
Snöröjning/sandning	128 505	78 362
Serviceavtal	55 378	29 654
Förbrukningsmaterial	13 013	29 412
Summa	1 851 050	1 635 650

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	8 771	25 867
Försäkringsärende	0	65 587
Installationer	43 125	3 438
Tvättstuga	65 099	36 813
Trapphus/port/entr	5 859	6 250
Dörrar och lås/porttele	36 832	45 879
Bastu/pool	1 068	0
Övriga gemensamma utrymmen	6 500	3 266
VVS	4 311	204 179
Värmeanläggning/undercentral	4 557	25 752
Ventilation	21 854	11 284
Elinstallationer	188 762	77 246
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 453	2 438
Tak	0	20 783
Fönster	74 568	0
Balkonger/altaner	0	5 531
Mark/gård/utemiljö	15 179	11 872
Garage/parkering	1 474	7 406
Vattenskada	12 295	160 031
Skador/klotter/skadegörelse	114 467	101 497
Summa	608 173	815 119

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	19 250
Tvättstuga	0	49 134
VVS	0	318 750
Fasader	211 500	0
Balkonger/altaner	528 126	0
Mark/gård/utemiljö	0	18 563
Summa	739 626	405 697

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 131 187	1 055 031
Vatten	740 240	865 973
Sophämtning/renhållning	264 660	233 679
Summa	2 136 087	2 154 683

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	264 040	203 108
Kabel-TV	126 511	77 099
Bredband	369 699	417 994
Fastighetsskatt	267 252	258 930
Summa	1 027 502	957 131

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 534	4 428
Tele- och datakommunikation	31 537	13 080
Juridiska åtgärder	6 344	21 932
Inkassokostnader	6 246	6 588
Revisionsarvoden extern revisor	48 125	35 750
Styrelseomkostnader	2 572	1 708
Fritids och trivselkostnader	3 860	2 521
Föreningskostnader	12 976	23 844
Förvaltningsarvode enl avtal	580 604	546 843
Överlåtelsekostnad	34 986	33 447
Pantsättningskostnad	26 755	10 320
Övriga förvaltningsarvoden	0	74 250
Korttidsinventarier	18 118	54 774
Administration	43 881	43 588
Konsultkostnader	45 625	70 500
Bostadsrätterna Sverige	9 080	0
Föreningsavgifter	0	16 375
Summa	876 242	959 947

Kostnad för revisionsarvode innehåller både betalt arvode för revision 2024 och upplupet arvode för revision 2025.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	143 250
Övriga arvoden	5 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	45 955	37 670
Summa	227 355	183 920

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 352 288	1 503 986
Summa	1 352 288	1 503 986

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 149 464	59 484 828
Årets inköp	1 092 117	26 664 636
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 241 581	86 149 464
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 146 752	-19 186 968
Årets avskrivning	-2 296 506	-1 959 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 443 258	-21 146 752
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 798 323	65 002 712
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>447 000</i>	<i>447 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	115 915 000	111 080 000
Taxeringsvärde mark	33 095 000	42 489 000
Summa	149 010 000	153 569 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 563	73 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 563	73 563
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-60 689	-53 333
Årets avskrivning	-7 356	-7 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 045	-60 689
Utgående restvärde enligt plan	5 518	12 874

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 291 406	1 365 362
Årets inköp	0	926 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 291 406	2 291 406
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-713 936	-591 587
Årets avskrivning	-227 588	-122 349
Utgående ackumulerad avskrivning	-941 524	-713 936
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 349 882	1 577 470

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	7 031 092
Årets investeringar	1 699 042	1 150 000
Omfört till Byggnad	-1 699 042	-8 181 092
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	17 616 234
Årets investeringar	0	1 341 096
Omfört till Byggnad	0	-18 957 330
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 403	1 018
Momsavräkning	0	937 383
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 553	0
Transaktionskonto	3 520 982	1 648 886
Borgo räntekonto	1 058 391	1 068 701
Summa	4 582 329	3 655 988

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	48 708	29 686
Förutbet försäkr premier	254 000	0
Förutbet kabel-TV	21 065	21 114
Förutbet bredband	61 834	60 422
Upplupna intäkter	7 038	947
Summa	392 645	112 169

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-11-16	0,99 %	5 500 000	5 600 000
SBAB	2026-07-17	0,99 %	4 575 000	4 675 000
SBAB	2028-02-03	1,65 %	8 557 672	8 657 672
SBAB	2028-08-15	3,15 %	2 837 500	2 887 500
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,67 %	2 553 538	2 579 530
Handelsbanken	2025-07-30	2,79 %		9 344 321
Handelsbanken	2026-06-01	3,99 %	4 477 200	4 477 200
Handelsbanken	2025-06-26	3,66 %		862 860
Handelsbanken	2025-06-26	3,66 %		6 155 262
Handelsbanken	2025-08-29	3,84 %		7 035 935
Handelsbanken	2025-10-30	4,60 %		3 465 000
Stadshypotek	2027-06-30	2,58 %	8 605 000	
Stadshypotek	2029-06-30	2,79 %	8 515 000	
Stadshypotek AB	2029-10-30	2,78 %	9 553 500	
Summa			55 174 410	55 740 280
Varav kortfristig del			17 535 738	27 239 370

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 894 450 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
Upplupna kostnader	55 668	2 012
Uppl kostn el	137 422	126 573
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	23 000
Uppl kostn räntor	114 206	130 864
Uppl kostn vatten	62 001	72 680
Förutbet hyror/avgifter	976 590	953 160
Beräkn arvode bokslut	0	7 500
Summa	1 380 887	1 315 789

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 008 000	57 008 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsens sammansättning har ändrats. Från 2026-01-01 har Sofia Ljung antagit uppgiften som ordförande för föreningen. Fastighetskontoret kommer vara öppet vissa tisdagskvällar, aktuella datum och tid kommuniceras via hemsida, portal och nyhetsbrev. Vi kommer även i fortsättningen beställa container två gånger per år för medlemmars grovsopor. Dessa är inte ämnade för byggmaterial, vitvaror eller farligt avfall, detta måste ni även i fortsättningen själva transportera till återvinning. Styrelsen uppdaterar kontinuerligt föreningens hemsida, www.ljungen.se, ett arbete som vi gör för att alla våra medlemmar enkelt och snabbt ska kunna få tips, råd och information om vad det innebär att vara medlem i vår förening. Alla uppgifter styrelsen utför sker på ledamöternas fritid. En ny lagstadgad bestämmelse gällande sophämtning trädde i kraft vid årsskiftet, vilket innebär att föreningen inte längre själva kan bestämma vem som hämtar sopor från miljöhusen, det är nu kommunen som skriver avtal om detta. I Lomma kommun är det nu Sysav som är ansvarig för all sophämtningen. För vissa typer av sopor använder de underleverantörer. Hämtningsfrekvens är samma som tidigare. Vi har samma regler som tidigare vad gäller vad som får slängas i miljöhusen och vad medlemmar själva måste transportera bort. Som angetts ovan, under Teknisk status / Planerade underhåll för 2026, kommer vi renovera servicehusen på det blå området. Detta blir årets största projekt, övriga underhåll blir av mer löpande karaktär. Årsavgifterna höjdes med 3% från 2026-01-01. Årsavgiften höjs främst för att täcka ökade räntekostnader på föreningens lån, högre driftkostnader och behov av underhåll. Samt för att avsätta pengar för kommande planerade underhåll. Föreningen går nu över till digitala parkeringstillstånd från den 1 april 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Lomma

Annelie Hultberg
Ledamot

Jim Tullgren
Ledamot

Marine Alvlund
Ledamot

Mia Larson
Ledamot

Sofia Ljung
Ordförande

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

Kungsbron Borevision
Karl Ekman
Revisor

Birgitta Delin
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 18:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 16:34

DOCUMENT ID:

BJ--Kkjc-e

ENVELOPE ID:

BJxbKyoc-l-BJ--Kkjc-e

DOCUMENT NAME:

Brf Ljungen i Bjärred, 716406-7360 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

2deb8112fe281934a936347723e31d465d38116725e26f
e0e645ab7695ecd9702c67a6bebe1f555f569146d4c7f3
991d5634aa32196f6cd7f43c02f58d31f6d4

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. JIM TULLGREN	 Signed	21.03.2026 12:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.03.2026 11:58	Low	IP: 94.191.136.44
2. ANDRÉA SOFIA CHRISTIN A LJUNG	 Signed	23.03.2026 21:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 21:41	Low	IP: 78.70.246.57
3. MIA LARSON	 Signed	23.03.2026 21:44	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 21:41	Low	IP: 90.226.188.95
4. Eva Annelie Hultberg	 Signed	23.03.2026 22:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.03.2026 13:50	Low	IP: 213.64.144.142
5. MARINE DÉsirÉE ALVLU ND	 Signed	24.03.2026 06:36	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.03.2026 06:33	Low	IP: 213.66.39.159
6. Ingrid Birgitta Delin	 Signed	24.03.2026 13:55	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.03.2026 13:55	Low	IP: 90.231.41.104
7. KARL EKMAN	 Signed	25.03.2026 18:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 18:20	Low	IP: 83.185.93.248

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ljungen i Bjärred
Org.nr 716406-7360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Ljungen i Bjärred för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Ljungen i Bjärreds 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 mars 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Ljungen i Bjärred 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Ingrid Birgitta Delin
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 18:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 16:34

DOCUMENT ID:

BJb-WK1scbl

ENVELOPE ID:

rylxbKko5Wg-BJb-WK1scbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Ljungen i Bjärr
ed 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

67042e0c0956562a97d030826ce541db6be9071db80a1
eba92e7be0b06fb5133be6d031cbcb9ea3a0b1ec1c959a
610adbe1f880ab279416d2a6921acbedb0bad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Birgitta Delin	Signed	25.03.2026 17:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.03.2026 13:54	Low	IP: 90.231.41.104
2. KARL EKMAN	Signed	25.03.2026 18:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.03.2026 06:52	Low	IP: 178.78.239.131

* 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