

Brf Ljungbacken i Höllviken

Org.nr: 769614-4042

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ljungbacken i Höllviken, organisationsnummer 769614-4042, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-10.

Ekonomisk plan registrerades år 2010-06-11.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-06-29.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Säte

Föreningens säte är i Höllviken

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

På stämman deltog medlemmar från 17 av föreningens 32 lägenheter.

Styrelse

Ordförande

Heidi Elving

Ledamot

Margareta Svensson

Ledamot

Jenny Kvist

Mandat t.o.m ordinarie föreningsstämma

2027

2027

2026

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Revisor

Auktoriserad revisor

Jonathan Yarnold

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Andersson.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vellinge Höllviken 8:224

Föreningen äger fastigheten i Vellinge kommun.

Fastigheten består av fyra punkthus med totalt 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991-1992.

Fastighetens adress är Gamleväg 23, Gamleväg 25, Möllevägen 1A samt Möllevägen 1B.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 26 parkeringsplatser med hyresrätt.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Värdeår: 1991

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsfördelning för styrelse samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Garage och P-platser

	Antal	Total yta m ²	Antal platser
2 rok	8		26
3 rok	14		
4 rok	10		
Summa	32	2 748	

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, vilken upprättades 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2025 genomfördes OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter. Taken på husen rengjordes, trasiga takpannor ochnockbanden byttes, taken målades och anti-alg behandlades. Fönsterblecken på första våningen målades vita. Fönsterblecken på andra våningen planeras att målas under 2026. Trädgårdsgruppen bildades och vi hade våra första trädgårdsdagar, vilket var mycket trevligt! En ny rabatt med vårblommor och olika typer av gräs är skapad. Förutom detta så genomfördes sedvanligt underhåll.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	37
Tillkommande medlemmar under året	5
Avgående medlemmar under året	6
Under året har 6 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 821	1 820	1 734	1 716
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 847	- 357	- 635	61
Soliditet ¹ , %	70	70	70	71
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	635	635	603	589
Skuldsättning / kvm	4 913	4 913	4 913	4 913
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 913	4 913	4 913	4 913
Sparande / kvm	-180	55	112	149
Räntekänslighet	8	8	8	8
Energikostnad / kvm	104	91	75	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	93	94

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 069 948	1 738 596	269 726	- 956 324	- 353 500	32 768 446
lanspråkstagande av underhållsfond			-153 291	153 291		0
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 353 500	353 500	0
Årets resultat					- 846 877	- 846 877
Belopp vid årets utgång	32 069 948	1 738 596	116 435	- 1 156 533	- 846 877	31 921 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 156 533
Årets resultat	- 846 877
Totalt	- 2 003 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	194 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	- 116 435
Balanseras i ny räkning	- 2 080 975
Totalt	- 2 003 410

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 821 331	1 820 098
Övriga rörelseintäkter	3	39 195	30 400

Summa rörelseintäkter		1 860 526	1 850 498
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 619 051	-941 429
Administration och förvaltning	5	-108 924	-108 799
Personalkostnader	6	-240 141	-254 133
Avskrivningar		-353 336	-353 336

Summa rörelsekostnader		-2 321 452	-1 657 697
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-460 926	192 801
--	-----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 004	46 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	-392 955	-595 782

Summa finansiella poster	-385 951	-549 721
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-846 877	-356 920
-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

-846 877	-356 920
-----------------	-----------------

SKATTER

Skatt på årets resultat	0	3 420
-------------------------	---	-------

Summa skatter	0	3 420
----------------------	----------	--------------

ÅRETS RESULTAT

-846 877	-353 500
-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	41 516 320	41 815 026
Inventarier, verktyg och installationer	8	187 647	242 277
Summa materiella anläggningstillgångar		41 703 967	42 057 303
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 703 967	42 057 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 074	35 264
Summa kortfristiga fordringar		42 074	41 348
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 098 359	1 098 359
Summa kortfristiga placeringar		1 098 359	1 098 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 900 647	3 446 173
Summa kassa och bank		2 900 647	3 446 173
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 041 080	4 585 880
SUMMA TILLGÅNGAR		45 745 047	46 643 183



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		32 069 948	32 069 948
Förslagsinsatser		1 738 596	1 738 596
Fond för yttre underhåll		116 435	269 726
Summa bundet eget kapital		33 924 979	34 078 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 156 533	-956 324
Årets resultat		-846 877	-353 500
Summa fritt eget kapital		-2 003 410	-1 309 824
SUMMA EGET KAPITAL		31 921 569	32 768 446
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		33 855	80 017
Skatteskulder		108 636	105 514
Övriga skulder		1 753	5 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 234	183 745
Skulder till kreditinstitut	10	13 500 000	13 500 000
Summa kortfristiga skulder		13 823 478	13 874 737
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 823 478	13 874 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 745 047	46 643 183

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-460 926	192 801
Justeringar för poster som inte ingår i den i kassaflödet		
Avskrivningar	353 336	353 336
Summa	-107 590	546 137
Erhållen ränta	7 004	46 061
Erlagd ränta	-392 955	-595 782
Betald inkomstskatt		3 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-493 541	-164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
ökning av rörelsefordringar	-726	-1 561
Minskning av rörelseskulder	-51 258	22 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-545 525	21 030
Årets kassaflöde	-545 525	21 030
Likvida medel vid årets början	3 446 173	3 425 142
Likvida medel vid årets slut	2 900 647	3 446 173



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisnin i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2025	2024
Bostäder	1 744 847	1 744 848
P-platser	76 484	75 250
	1 821 331	1 820 098
Totalt nettoomsättning	1 821 331	1 820 098

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	4 340	0
Övriga ersättningar och intäkter	34 855	30 400
	39 195	30 400
Totalt övriga rörelseintäkter	39 195	30 400



Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	85 438	77 441
Vatten och avlopp	200 554	173 825
Sophämtning/grovsopor/återvinning	61 903	62 268
	347 895	313 534

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningskostnader	2 813	0
---	-------	---

Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel	51 363	146 431
Snöröjning/sandning	8 587	5 963
	59 950	152 394

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	126 492	126 165
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	43 642	40 929
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 168	52 160
Förbrukningsmaterial	18 897	0
Övriga driftkostnader	32 863	15 600
	150 570	108 689

Reparationer

Gemensamma utrymmen	70 688	87 356
Bostäder	20 988	0
	91 676	87 356

Underhåll

Gemensamma utrymmen	839 655	153 291
---------------------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

1 619 051	941 429
------------------	----------------

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	52 500	52 500
------------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	22 575	21 013
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	2 066	0
-----------------------------	-------	---

Övriga kostnader

Bankkostnader	4 271	2 215
Övriga kostnader	27 512	33 071
	31 783	35 286

Totalt administration och förvaltning

108 924	108 799
----------------	----------------

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2025

88 200

2024

114 598

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

35 641

37 560

Övriga personalkostnader

116 300

101 975

151 941

139 535

Totalt personalkostnader

240 141

254 133

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

44 921 050

44 921 050

Utgående anskaffningsvärden

44 921 050

44 921 050

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 3 106 024

- 2 807 318

Årets avskrivningar

- 298 706

- 298 706

Utgående avskrivningar

-3 404 730

-3 106 024

Utgående redovisat värde

41 516 320

41 815 026

Varav

Byggnader

26 465 900

26 764 606

Mark

15 050 420

15 050 420

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

42 000 000

35 000 000

Taxeringsvärde mark

17 000 000

18 800 000

59 000 000

53 800 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

411 601

411 601

Utgående anskaffningsvärden

411 601

411 601

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 169 324

- 114 694

Årets avskrivningar

- 54 630

- 54 630

Utgående avskrivningar

- 223 954

- 169 324

Utgående redovisat värde

187 647

242 277

Not 9. Kortfristiga placeringar i värdepapper, fondinnehav

Namn eller beskrivning

Bokfört värde

Verkligt värde (Ej K2)

Bokfört värde

2025-12-31

2025-12-31

2024-12-31

Swedbank Robur

698 359

1 073 674

698 359

Handelsbanken Fokus 50

100 000

170 835

100 000

Handelsbanken Funds Multi Asset 50

300 000

561 380

300 000

Utgående redovisat värde:

1 098 359

1 805 889

1 098 359

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-31	2,48 %	6 750 000	6 750 000
Handelsbanken	2026-12-31	2,50 %	6 750 000	6 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 500 000	13 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 500 000	-13 500 000
			0	0

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa:	33 000 000	33 000 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslutat att höja avgifter med 2% från första januari 2026.

Underskrifter

Höllviken enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

Heidi Elving
Ordförande

Margareta Svensson
Ledamot

Jenny Kvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 0922211555757318924

Dokument

0. Årsredovisning Brf Ljungbacken i Höllviken
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-04-14 11:00:55 CEST (+0200) av Ken Åström (KÅ)
Färdigställt 2026-04-15 09:47:55 CEST (+0200)

Initierare

Ken Åström (KÅ)
Kensulting AB
ken.astrom@kensulting.se
+46727412967

Signerare

Heidi Elving (HE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HEIDI ROSITA YVONNE ELVING"
Signerade 2026-04-14 13:38:21 CEST (+0200)

Margareta Svensson (MS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA BIRGITTA SVENSSON"
Signerade 2026-04-14 21:32:17 CEST (+0200)

Jonathan Yarnold (JY)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONATHAN YARNOLD"
Signerade 2026-04-15 09:47:55 CEST (+0200)

Jenny Kvist (JK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARIANNE KVIST"
Signerade 2026-04-14 12:42:52 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575318924

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

