

Årsredovisning 2025

Brf Ljusgården

716421-5290



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljugården

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
STALLDRÄNGEN 1		HUDDINGE

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 334 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 334 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Wahlberg	Ordförande
Anna Lena Rignéus Näsström	Styrelseledamot
Ingrid Birgitta Berg	Styrelseledamot
Lucie Ellborg	Styrelseledamot
Barbro Margareta Stider Kristiansen	Suppleant
Lena Maria Olsson	Suppleant

Valberedning

Marcus Wahlberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-19. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Bytt bärande bjälkar carportar
Bytt sophantering för matavfall
- 2021** ● Bytt golvläktar i 4 lgh
Ny dörrautomatik i 33;an
Legionellringar monterade i alla
Slamsugning av 8 brunnarar
- 2023** ● Reparation och renovering av carportar
Rengöring ventilationskanaler
OVK
- 2024** ● Nedtagning av träd på föreningens mark
Stamspolning gemensamma stammar
Arbete med att skapa en underhållsplan
- 2025** ● Ommålning av tak, två huskroppar

Avtal med leverantörer

Städ Supreme Cleaning
Trädgård och snöröjning Nils Jensen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett lån omförhandlats, enligt gällande lånepolicy.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 392 910	1 390 037	1 362 816	1 355 104
Resultat efter fin. poster	-347 258	104 261	-277 404	206 933
Soliditet (%)	43	43	42	43
Yttre fond	1 214 441	1 140 641	1 338 403	1 338 403
Taxeringsvärde	24 600 000	24 600 000	24 600 000	24 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 042	1 042	1 022	1011
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	94,5	97,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 679	6 921	7 162	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 679	6 921	7 162	-
Sparande / kvm totalyta, kr	205	256	174	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	65	84	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	138	154	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	52	41	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	255	280	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	3,06	2,43	-
Räntekänslighet (%)	6,41	6,64	7,01	-

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.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust som huvudsakligen beror på ett planerat underhållsarbete. Under året har två hustak målats om, vilket är en engångskostnad som belastar resultatet men samtidigt bidrar till att säkra fastigheternas långsiktiga skick och värde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 534 232	-	-	3 534 232
Fond, yttre underhåll	1 140 641	-	73 800	1 214 441
Balanserat resultat	2 571 495	104 261	-73 800	2 601 955
Årets resultat	104 261	-104 261	-347 258	-347 258
Eget kapital	7 350 628	0	-347 258	7 003 370

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 601 955
Årets resultat	-347 258
Totalt	2 254 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	73 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-326 250
Balanseras i ny räkning	2 507 147
	2 254 697

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	1 392 910	1 390 037
Övriga rörelseintäkter	3	96 029	80 001
Summa rörelseintäkter		1 488 939	1 470 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 042 047	-747 898
Övriga externa kostnader	9	-178 191	-95 456
Personalkostnader	10	-52 568	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 870	-237 456
Summa rörelsekostnader		-1 567 676	-1 080 810
RÖRELSERESULTAT		-78 738	389 228
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 787	2 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-297 307	-287 702
Summa finansiella poster		-268 520	-284 967
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-347 258	104 261
ÅRETS RESULTAT		-347 258	104 261

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	14 988 282	15 282 750
Maskiner och inventarier	13	7 598	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 995 880	15 282 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 995 880	15 282 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 130	7 798
Övriga fordringar	14	341 407	457 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 349	50 943
Summa kortfristiga fordringar		405 886	516 215
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	828 462	1 070 645
Summa kortfristiga placeringar		828 462	1 070 645
Kassa och bank			
Kassa och bank		20 653	30 550
Summa kassa och bank		20 653	30 550
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 255 001	1 617 410
SUMMA TILLGÅNGAR		16 250 881	16 900 160

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 534 232	3 534 232
Fond för yttre underhåll		1 214 441	1 140 641
Summa bundet eget kapital		4 748 673	4 674 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 601 955	2 571 495
Årets resultat		-347 258	104 261
Summa fritt eget kapital		2 254 697	2 675 755
SUMMA EGET KAPITAL		7 003 370	7 350 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 965 683	6 376 169
Summa långfristiga skulder		7 965 683	6 376 169
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	944 492	2 855 830
Leverantörsskulder		42 598	68 213
Skatteskulder		1 954	2 503
Övriga kortfristiga skulder		-60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	292 844	246 817
Summa kortfristiga skulder		1 281 828	3 173 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 250 881	16 900 160

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-78 738	389 228
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	294 870	237 456
	216 132	626 684
Erhållen ränta	970	2 735
Erlagd ränta	-305 520	-273 552
Erhållen utdelning	27 817	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-60 601	355 867
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 489	15 996
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 016	28 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 074	399 896
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	242 183	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	234 183	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-321 824	-321 824
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-321 824	-321 824
ÅRETS KASSAFLÖDE	-125 715	78 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	478 623	400 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	352 908	478 623

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljussgården 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	0,68 %
Yttertak	3,88 %
Fasader	2,91 %
Fönster	2,91 %
Stamledningar VA	3,88 %
Stamledningar Värme	2,91 %
Styr & övervakning	5,83 %
Ventilation	11,65 %
El	1,94 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 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.

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	1 389 792	1 389 792
Övriga intäkter	3 118	245
Summa	1 392 910	1 390 037

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	29	1
Övriga intäkter	96 000	80 000
Summa	96 029	80 001

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	22 410	17 687
Besiktning och service	0	34 213
Trädgårdsarbete	15 322	44 175
Snöskottning	19 225	41 325
Summa	56 957	137 400

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	0	2 655
Vind	15 936	0
Dörrar och lås/porttele	1 035	3 479
VA	21 506	11 639
Värme	11 334	74 238
Ventilation	57 957	28 744
El	0	5 047
Gård/markytor	41 116	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 375
Summa	148 884	129 177

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	326 250	0
Summa	326 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	96 090	87 154
Uppvärmning	186 691	183 717
Vatten	75 295	68 780
Sophämtning	26 740	23 695
Summa	384 816	363 346

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 057	33 909
Bredband/Kabeltv	61 499	57 986
Fastighetsskatt	27 584	26 080
Summa	125 140	117 975

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 849	3 357
Övriga förvaltningskostnader	20 873	17 759
Juridiska kostnader	2 376	0
Revisionsarvoden	12 050	0
Ekonomisk förvaltning	32 272	29 252
Konsultkostnader	99 771	45 088
Summa	178 191	95 456

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	0
Sociala avgifter	12 568	0
Summa	52 568	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	297 307	287 644
Övriga räntekostnader	0	58
Summa	297 307	287 702

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 195 685	25 195 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 195 685	25 195 685
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 912 935	-9 675 479
Årets avskrivning	-294 468	-237 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 207 403	-9 912 935
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 988 282	15 282 750
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 450 000</i>	<i>1 450 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	7 600 000
Summa	24 600 000	24 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 870	85 870
Årets inköp	8 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 870	85 870
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-85 870	-85 870
Årets avskrivning	-402	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-86 272	-85 870
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 598	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 152	9 341
Övriga fordringar	0	60
Nabo Klientmedelskonto	229 475	232 446
Borgo	102 780	215 627
Summa	341 407	457 474

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 307	34 264
Försäkringspremier	9 083	8 611
Förvaltning	8 959	8 068
Summa	55 349	50 943

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	828 462	1 070 645
Summa	828 462	1 070 645

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2030-04-30	3,47 %	2 534 006	2 634 006
Stadshypotek	2029-01-30	3,98 %	2 293 501	2 353 461
Stadshypotek	2026-10-30	1,38 %	658 668	694 668
Stadshypotek	2027-12-01	3,86 %	1 926 118	2 034 118
Stadshypotek	2028-01-30	3,93 %	1 497 882	1 515 746
Summa			8 910 175	9 231 999
Varav kortfristig del			944 492	2 855 830

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 301 055 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 188	40 750
Städning	1 642	4 923
El	11 076	11 976
Uppvärmning	21 227	21 830
Utgiftsräntor	29 826	38 039
Vatten	6 379	5 483
Löner	40 000	0
Beräknade uppl. sociala avifter	12 568	0
Förutbetalda avgifter/hyror	129 938	123 816
Summa	292 844	246 817

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 724 000	21 724 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Huddinge

Anna Lena Rignéus Näsström
Styrelseledamot

Ingrid Birgitta Berg
Styrelseledamot

Marcus Wahlberg
Ordförande

Lucie Ellborg
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 13:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 16:24

DOCUMENT ID:

HJbtzBcY9-l

ENVELOPE ID:

H1IOzS5Y9WI-HJbtzBcY9-l

DOCUMENT NAME:

Brf Ljusgården, 716421-5290 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

SHA-512:

6db01008589436533ff34c0cd1882436a3bd18aadae87e

598bee419ae7b0525808715d3ab0c4bfe4df204d62535d

436b10f7a993873508acf6a2761a9f6fcbd3

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. Kim Marcus Wahlberg marcuswahlberg92@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:17 20.03.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.251
2. Lucie Ellborg lucie_ellborg@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:00 19.03.2026 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.167.226
3. ANNA LENA RIGNÉUS NÄSSTRÖM anna-lena.nasstrom@telia.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 12:37 19.03.2026 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Ingrid Birgitta Berg ingridberg@telia.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 12:39 23.03.2026 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.126.20
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:29 23.03.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* 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

⚙️ 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 Ljuskåden,

716421-5290

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Ljuskåden** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 13:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 16:24

DOCUMENT ID:

rJYfrqKcWe

ENVELOPE ID:

SkuMrqFcbx-rJYfrqKcWe

DOCUMENT NAME:

RB Ljuscgarden.pdf

2 pages

SHA-512:

5fbfcc9ccf37e3134438472f5e45770975a4a972073e6e
263625869dff837779d923158aa185ab52dc7fc0994ba4
823ab43782a42c509197a584fe54d4c158c0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	23.03.2026 13:29	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	23.03.2026 13:29	Low	IP: 194.179.134.194

* 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