



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljunghögen i Floda

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-16 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lerum Floda 3:675	2003	Lerums kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 188 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 188 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Norrman	Ordförande
Isabelle Aronsson	Sekreterare
Sofia Wallin	Kassör
Pasi Kopakkala	Suppleant
Shaban Dehghani	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Radonmätning
- 2018-2028 ● Energideklaration
- 2018-2030 ● Fasadunderhåll - Målning av fasad
- 2019-2034 ● Avloppsstammar
- 2022-2028 ● OVK-besiktning
- 2024 ● Byte av termostatventil

Planerade underhåll

- 2024-2030 ● Takplåt och beslag, målningsförbättring, Trapphus, renovering
Markvärmepump
- 2026 ● Radonmätning

Avtal med leverantörer

Besiktning Hiss	Kiwa Insecta AB
Ekonomisk, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
EI	Karlstads Enegi
Gräsklippning	Veteranpoolen AB
Jourtjänst	Låsinvest Svenska AB
Porttelefon	Lerums Lås & Larmservice AB
Serviceavtal hiss	Schindler Hiss AB
Snöskottning	Grävlingen Entreprenad AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Trappstädning	Fissa & Feja AB
Värmesystem	Sköldbergs VVS AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har lagt om till K3 -regelverk from. 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 332 608	1 330 500	985 507	946 962
Resultat efter fin. poster	295 108	176 189	5 322	7 309
Soliditet (%)	60	59	58	58
Yttre fond	884 810	786 268	642 060	498 032
Taxeringsvärde	19 964 000	19 964 000	17 346 000	17 364 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 119	1 119	817	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	100,0	98,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 726	5 810	5 894	5 978
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 726	5 810	5 894	5 978
Sparande / kvm totalyta, kr	439	375	216	215
Elkostnad / kvm totalyta, kr	114	152	114	74
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	64	46	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	188	217	160	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	4,35	3,32	-
Räntekänslighet (%)	5,11	5,19	7,21	-

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	8 791 000	-	-	8 791 000
Upplåtelseavgifter	1 294 000	-	-	1 294 000
Fond, yttre underhåll	786 268	-	98 542	884 810
Balanserat resultat	-702 507	176 189	-98 542	-624 861
Årets resultat	176 189	-176 189	295 108	295 108
Eget kapital	10 344 950	0	295 108	10 640 057

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-526 319
Årets resultat	295 108
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 542
Totalt	-329 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-329 753

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	1 332 608	1 330 500
Summa rörelseintäkter		1 332 608	1 330 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-442 566	-525 947
Övriga externa kostnader	7	-97 314	-76 622
Personalkostnader	8	-19 713	-19 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 860	-253 152
Summa rörelsekostnader		-786 453	-875 008
RÖRELSERESULTAT		546 155	455 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 040	23 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-263 087	-302 585
Summa finansiella poster		-251 047	-279 303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		295 108	176 189
ÅRETS RESULTAT		295 108	176 189

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	15 668 273	15 895 133
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 668 273	15 895 133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 668 273	15 895 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 702	0
Övriga fordringar	12	1 703 866	1 281 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 885	19 993
Summa kortfristiga fordringar		1 740 453	1 301 138
Kassa och bank			
Kassa och bank		314 697	311 279
Summa kassa och bank		314 697	311 279
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 055 150	1 612 418
SUMMA TILLGÅNGAR		17 723 423	17 507 551

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 085 000	10 085 000
Fond för yttre underhåll		884 810	786 268
Summa bundet eget kapital		10 969 810	10 871 268
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-624 861	-702 507
Årets resultat		295 108	176 189
Summa ansamlad förlust		-329 753	-526 319
SUMMA EGET KAPITAL		10 640 057	10 344 950
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 850 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		5 850 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	951 912	2 901 912
Leverantörsskulder		21 687	15 876
Skatteskulder		50 310	48 285
Övriga kortfristiga skulder		0	-236
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209 457	196 764
Summa kortfristiga skulder		1 233 366	3 162 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 723 423	17 507 551

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	546 155	455 492
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	226 860	253 152
	773 015	708 644
Erhållen ränta	12 040	23 282
Erlagd ränta	-264 223	-304 897
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 832	427 029
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 119	-13 968
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 901	25 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	525 614	438 444
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	425 614	338 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 568 298	1 229 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 993 911	1 568 298

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljunghögen i Floda 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 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	0,70 %
Yttertak	7,70 %
Fasader	3,85 %
Balkonger	5,33 %
Fönster	3,85 %
Stamledningar VA	2,39 %
Stamledningar Värme	1,17 %
Ventilation	7,70 %
El	17,33 %
Hissar	6,30 %

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.

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	1 329 912	1 329 912
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	1 225	588
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 332 608	1 330 500

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 585	10 349
Städning enligt avtal	45 331	43 093
Hissbesiktning	3 166	3 058
Brandskydd	0	8 750
Myndighetstillsyn	4 702	0
Gårdkostnader	3 420	4 108
Snöröjning/sandning	13 164	19 103
Serviceavtal	15 653	27 028
Serviceavtal, hissar	13 386	0
Fordon	1 860	564
Summa	112 267	116 053

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	3 912	10 650
VVS	29 334	0
Värmeanläggning/undercentral	0	75 696
Mark/gård/utemiljö	5 759	0
Summa	39 005	86 346

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	135 259	180 981
Vatten	88 302	76 593
Sophämtning/renhållning	17 159	19 400
Summa	240 720	276 974

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	15 464	21 999
Markhyra/väggavgift/avgälder	9 250	125
Fastighetsskatt	25 860	24 450
Summa	50 574	46 574

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Juridiska åtgärder	16 125	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 906	22 277
Fritids och trivselkostnader	220	782
Föreningskostnader	1 963	1 963
Förvaltningsarvode enl avtal	43 033	41 293
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Administration	5 681	3 432
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 340	0
Summa	97 314	76 622

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	4 713	4 287
Summa	19 713	19 287

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	262 747	302 452
Dröjsmålsränta	18	133
Kostnadsränta skatter och avgifter	322	0
Summa	263 087	302 585

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 804 745	20 804 745
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 804 745	20 804 745
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 909 612	-4 656 460
Årets avskrivning	-226 860	-253 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 136 472	-4 909 612
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 668 273	15 895 133
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 800 000</i>	<i>4 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	3 564 000	3 564 000
Summa	19 964 000	19 964 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 663	42 663
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 663	42 663
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 663	-42 663
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 663	-42 663
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 652	24 127
Transaktionskonto	620 824	191 441
Borgo räntekonto	1 058 390	1 065 577
Summa	1 703 866	1 281 145

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 148	19 993
Förutbet försäkr premier	7 737	0
Summa	27 885	19 993

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken	2026-03-31	2,91 %	951 912	1 051 912
Sparbanken	2027-09-24	2,87 %	1 850 000	1 850 000
Sparbanken	2028-12-21	3,80 %	4 000 000	4 000 000
Summa			6 801 912	6 901 912
Varav kortfristig del			951 912	2 901 912

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 301 912 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 861	0
Uppl kostn el	14 354	15 474
Uppl kostn räntor	29 439	30 575
Uppl kostn vatten	29 175	15 877
Uppl kostnad Sophämtning	4 325	4 299
Uppl kostnad arvoden	15 000	15 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 477	4 713
Förutbet hyror/avgifter	110 826	110 826
Summa	209 457	196 764

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Lerum

Isabelle Aronsson
Sekreterare

Marcus Norrman
Ordförande

Sofia Wallin
Kassör

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

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 16:04

DOCUMENT ID:

ryKPdgYa-g

ENVELOPE ID:

SyFwOeKpbg-ryKPdgYa-g

DOCUMENT NAME:

Brf Ljunghögen i Floda, 769608-8256 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

5b841e0b55efda6dac1b9f1b6ae27b326f538c7ccbb2bc1014e8a2a95080c10ac19ecb2a77039ca3314b7a364c3d134a2436a5ca57472b7cb4f7b201cae23f16

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. ISABELLE EBBA MARIA A RONSSON isabelle.aronsson@live.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:05 24.04.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.235.108.201
2. SOFIA WALLIN sofia.madeleine@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:03 28.04.2026 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.137.157
3. MARCUS NORRMAN marcusnorrman@live.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 12:31 03.05.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.39.173
4. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:17 04.05.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* 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 Brf Ljunghögen i Floda

Org.nr 769608-8256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljunghögen i Floda för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljunghögen i Floda för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 16:04

DOCUMENT ID:

rJeFPOxFpbx

ENVELOPE ID:

B1Kv_xK6bl-rJeFPOxFpbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Ljunghögen i Floda.pdf
3 pages

SHA-512:

83bbd20cdb1e0fa516ab3e0d362c79d7fb868ebb26b360
945f079f6a3543e5fc741c2502dbf071abd8fe6b34bf1f0b
2c4bf56ef67c83902d3dd12865c4df24a7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	04.05.2026 08:17 04.05.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* 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



PAeS
sealed