

Årsredovisning
för
Brf Lingontuvan i Vega
769632-5435

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lingontuvan i Vega intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 10 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Haninge den 10 maj 2026

Bengt Flygge

Styrelsen för Brf Lingontuvan i Vega, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega registrerades hos Bolagsverket den 28 juni 2016.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 september 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Haninge Kolartorp 1:370 i Haninge kommun.

Föreningen består av 95 bostadsrätter i två flerbostadshus. Den totala boarean (BOA) är ca 5 006 kvm.

Föreningen har 22 garageplatser samt 24 öppna parkeringsplatser och 2 motorcykelplatser via servitut på fastigheten Haninge Kolartorp 1:364. Marken innehas med äganderätt

Lägenhetsfördelning:

38 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenanden blev godkänd den 17 september 2020.

Garantitiden är fem år, men är jämkad och löper fram till den 31 maj 2025.

Förvaltning

Föreningen har avtal avseende ekonomisk förvaltning med Fastum AB och SBC för teknisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bengt Flygge Andrea Hamnes Marcus Jäderlind Joakim Hedenström Joakim Halvarsson Lucas Argården	Ordförande
Suppleanter	Lilia Solomon Abdulsalam Alrawi Tanner Mardin	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden tillsammans med en extra stämma som ägde rum 14 september 2025.

Valberedning

Abdulsalam Alrawi
Tanner Mardin

Revisorer

Andreas Holman från Kungsbron Borevision AB.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara tre prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördela inom sig. Styrelsens arvode öronmärks för mötesarvodering för suppleanters deltagande på styrelsemöten.

Valberedningen erhåller ett arvode om 2000 kr per person. Ersättning till revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Avtal är tecknat med Alliance Group AB

För att tillgodose föreningens olika servicebehov har vi tecknat ett samlingsavtal för att minimera antalet leverantörer och på så sätt kunna rikta kommunikationen med endast en leverantör. Tjänsterna som Alliance Group kommer att utföra åt föreningen är listade nedan.

Snöskottning, sandning, takskottning, städning i trapphusen, trädgårdsskötsel.

Brandskyddet

Styrelsen har varit med på besiktning av brandskyddet 2023, 2024 och 2025 som genomförts av Securitas som vi har avtal med.

Försäkring

Styrelsen har förlängt försäkringen med Brandkontoret.

Stadgarna

Styrelsen har reviderat och uppdaterat stadgarna som var gamla och hade skrivningar som inte är aktuella för föreningen. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2025-09-24.

Underhållsplan

Styrelsen har en uppdaterat underhållsplan under 2025 som sträcker sig mellan 2025-2074.

Ekonomi

Avgiften höjdes med 3% från 2025-01-01 för att täcka ökade drift och räntekostnader. Ökade kostnader är inget vi är ensamma om många föreningar har tvingats att höja sina avgifter till följd av den höga inflationen.

Hemsida

Att kunna enkelt hitta information om vår förening kan ha upplevts som krångligt har vi i styrelsen börjat utveckla en ny hemsida. Hemsidan kommer att vara mer användarvänlig och förhoppningsvis göra det lättare att få svar på diverse frågor.

Digitala anslagstavlor

För att de digitala tavlorna ska fungera måste de ha anslutning till internet. Tidigare har modem varit installerade i varje port. Den installationen har inte varit optimal då täckningen varit bristande. Modemen har även varit stöldbärliga. Som åtgärd har styrelsen satt upp nya dataintag till skärmarna samt beställt ett bredbandsabonnemang vilket resulterat till en stabilare internettillgång.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm bostadsarea under föreningens tre första år.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 11 november 2019.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Enligt nu gällande skatteregler blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret 2020. Därefter utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler (garage).

Väsentliga händelser

Fastigheten och underhåll

Efter anmärkningar vid femårs besiktningen har entreprenören Viktor Hanson bytt fasadplåt på båda husen. Återstående åtgärder från besiktningen avser fasadarbeten såsom fogar, sprickor och målning samt övriga anmärkningar enligt besiktningsprotokollet, exempelvis spiskåpor, markarbeten m.m. Felaktigheter i energideklarationen anmäldes under 2023. Under 2025 har Viktor Hanson installerat solceller på taket till hus 1 för att uppfylla energikraven enligt de riktvärden som gällde år 2020. För att få en godkänd energideklaration krävs mätning under ett helt år, varför en godkänd energideklaration bedöms kunna erhållas under 2026.

Under året inträffade en vattenskada i en lägenhet på Polcirkelvägen 10. Det konstaterades att en skarvmuff på avloppsledningen i köket hade förskjutits på grund av bristande fixering. Viktor Hanson tog ansvar för skadan då den bedömdes vara ett dolt fel. Lägenheten har återställts på entreprenörens bekostnad. Styrelsen har begärt att entreprenören säkerställer att motsvarande fel inte förekommer i föreningens övriga 94 lägenheter.

Underhållsåtgärder enligt underhållsplanen har genomförts, inklusive inoljning av trä fasader samt tvätt av taken på båda husen. Planteringarna längs Polcirkelvägen har bytts ut och automatisk bevattning har installerats. Garagegolvet har städats och två fjädrar på garageporten har bytts ut.

Myndighets ärenden och tvister

En medlem har vid upprepade tillfällen fel anmält att lägenheten upplevs som kall, dragig och fuktig. Föreningen har genomfört flera felsökningar utan att några brister kunnat konstateras. Medlemmen har därefter överklagat till Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund vid två tillfällen. Efter genomförda mätningar i lägenheten avslogs överklagandena. Medlemmen överklagade därefter besluten till Länsstyrelsen, som även den avslog överklagandet. Styrelsen bedömer att föreningen har vidtagit samtliga rimliga åtgärder i ärendet. Ärendet har medfört betydande kostnader för föreningen och styrelsen har beslutat att vidare fakturera delar av dessa kostnader till medlemmen.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tolv (12) styrelsemöten. En extra föreningsstämma har genomförts under året, varvid stadgarna ändrades. Ekonomi och avgifter Två av föreningens lån har lagts om och bundits på tre (3) år, detta motsvarar 25,8mnkr av föreningens totala lån om 66,9mnkr. Avgiften för år 2026 höjdes med 10 procent för att täcka föreningens ökade kostnader samt amortering på delar av föreningens lån under 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 131 (131) medlemmar. Under året har 23 (14) medlemmar tillträtt samt 22 (16) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 14 (11) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 177	5 210	4 876	4 447
Resultat efter finansiella poster	-2 388	-1 845	-1 533	-1 815
Soliditet (%)	74,6	74,8	74,8	74,8
Resultat exkl avskrivningar	-11	532	821	561
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	934	934	792	727
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 017	12 078	12 140	12 202
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 375	13 444	13 513	13 582
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	103	169	101
Räntekänslighet (%)	14,3	14,4	15,3	17,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	376	261	228	294
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,5	90,5	78,3	81,2

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på 2 388 475 kr vilket beror främst på de ökade driftkostnaderna samt höga avskrivningarna som inte är likviditetspåverkande. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 11 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten -79 tkr. Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen tar vidare åtgärder genom att höja avgifterna med 10% kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 395 000	27 565 000	465 334	-4 456 704	-1 844 894	202 123 736
Disposition av föregående års resultat:			110 332	-1 955 226	1 844 894	0
Årets resultat					-2 388 476	-2 388 476
Belopp vid årets utgång	180 395 000	27 565 000	575 666	-6 411 930	-2 388 476	199 735 260

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 411 930
årets förlust	-2 388 476
	-8 800 406
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	326 000
av yttre fonden ianspråktas	-269 533
i ny räkning överföres	-8 856 873
	-8 800 406

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	5 176 962	5 209 679
Övriga rörelseintäkter		71 652	342 616
Summa nettoomsättning		5 248 614	5 552 295

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-196 768	-321 791
Periodiskt underhåll		-269 533	-39 848
Driftskostnader	3	-3 165 427	-2 375 194
Administrationskostnader	4	-415 576	-1 112 109
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	5	-220 911	-225 470
Fastighetsskatt		-23 960	-23 290
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 292 175	-4 097 702

Avskrivningar		-2 376 907	-2 376 907
Summa avskrivningar		-2 376 907	-2 376 907

Resultat före finansiella poster		-1 420 468	-922 314
---	--	-------------------	-----------------

Ränteintäkter		36 797	26 306
Räntekostnader		-1 004 373	-948 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432	-410
Summa kapitalnetto		-968 008	-922 580

Resultat efter finansiella poster		-2 388 476	-1 844 894
--	--	-------------------	-------------------

Årets resultat		-2 388 476	-1 844 894
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	264 977 235	267 343 788
Inventarier, verktyg och installationer	7	66 803	77 157
Summa materiella anläggningstillgångar		265 044 038	267 420 945
Summa anläggningstillgångar		265 044 038	267 420 945
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 094	31 482
Aktuella skattefordringar		7 103	6 854
Övriga fordringar	8	107 639	123 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 032	112 468
Avräkningskonto förvaltare		1 052 254	1 167 268
Summa kortfristiga fordringar		1 249 122	1 441 306
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 549 543	1 514 029
Summa kortfristiga placeringar		1 549 543	1 514 029
Kassa och bank		3 648	3 638
Summa omsättningstillgångar		2 802 313	2 958 973
SUMMA TILLGÅNGAR		267 846 351	270 379 918

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

207 960 000

207 960 000

Fond för yttre underhåll

575 666

465 334

Summa bundet eget kapital

208 535 666

208 425 334

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 411 930

-4 456 704

Årets resultat

-2 388 476

-1 844 894

Summa fritt eget kapital

-8 800 406

-6 301 598

Summa eget kapital

199 735 260

202 123 736

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

46 812 362

41 500 866

Summa långfristiga skulder

46 812 362

41 500 866

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

20 144 252

25 800 000

Leverantörsskulder

167 975

183 958

Skatteskulder

47 250

46 580

Övriga skulder

1 236

1 293

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

938 016

723 485

Summa kortfristiga skulder

21 298 729

26 755 316

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

267 846 351

270 379 918

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 388 476	-1 844 894
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 376 907	2 376 907
Förändring skatteskuld/fordran	670	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-10 899 532 013

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	19 388	-26 461
Förändring av kortfristiga fordringar	57 782	215 212
Förändring av leverantörsskulder	-15 984	-87 810
Förändring av kortfristiga skulder (exkl fastighetslån)	214 474	-37 997

Kassaflöde från den löpande verksamheten

264 761 594 957

Finansieringsverksamheten

Förändring av fastighetslån	-344 252	-344 252
-----------------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-344 252 -344 252

Årets kassaflöde

-79 491 250 705

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 684 935	2 434 231
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 605 444	2 684 936

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadernas bokförda värde är uppdelat i komponenterna:

Stomme och grund 83,1%, stammar, värme 5,1%, el 5,9%, fönster 1,1%, yttertak och fasad 2,2%, ventilation 1,5%, hiss 0,9% och styr och övervakning 0,3%.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	150 år
Stammar värme	50 år
El	40 år
Fönster	50 år
Yttertak och fasad	20 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år
Styr och övervakning	15 år
Inventarier	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder*	4 391 837	4 239 300
Hysesintäkter, p-plats	121 890	122 964
Hysesintäkter, garage	319 304	311 441
Övriga hyresintäkter, förråd	29 007	28 721
Intäkter avseende el	286 059	434 562
Intäkter avseende andrahandsupplåtelser	20 090	24 352
Övriga intäkter	8 775	48 339
	5 176 962	5 209 679

* I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	89 924	21 094
Trädgårdsskötsel	121 800	112 079
Städkostnader	128 658	128 526
Hyra av entrémattor	20 556	14 152
Snöröjning/sandning	64 375	87 287
Bevakningskostnader	10 394	9 884
Serviceavtal	31 290	27 812
Hiss serviceavtal	54 779	51 551
Besiktningsskostnader	75 797	31 688
El	663 928	637 464
Uppvärmning	419 115	453 899
Vatten och avlopp	1 012 913	363 354
Avfallshantering	257 193	229 734
Försäkring	103 078	90 821
Bredband	27 729	0
Förbrukningsinventarier	14 788	2 919
Förbrukningsmaterial	3 272	43 721
Övriga driftskostnader	8 746	6 628
Systematiskt brandskyddsarbete	46 943	62 580
	10 149	0
	3 165 427	2 375 193

Not 4 Administrationskostnader

	2025	2024
Kreditupplysningar	9 731	22 708
Kontorsmaterial	4 204	4 148
Hemsida	13 963	5 501
Porto	10 232	9 788
Kundförluster	0	4 379
Föreningsstämma/ styrelsemöten	27 134	30 561
Revisionsarvode	25 000	25 000
Tele och datorkommunikation	0	24 675
Ekonomisk förvaltning	177 276	173 286
Teknisk förvaltning	123 953	407 914
Juridisk konsultation	20 119	87 413
Underhållsplan	0	42 500
Mätdatajänster		71 883
Brandskyddstjänster	0	13 275
Övriga administrationskostnader	3 964	4 078
Korr/rättning tidigare år	0	185 000
	415 576	1 112 109

Not 5 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	176 400	171 900
Sociala avgifter på arvoden	42 511	51 570
Arvode valberedning	2 000	2 000
	220 911	225 470

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 810 000	276 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 810 000	276 810 000
Ingående avskrivningar	-9 466 212	-7 099 659
Årets avskrivningar	-2 366 553	-2 366 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 832 765	-9 466 212
Utgående redovisat värde	264 977 235	267 343 788
Taxeringsvärden byggnader	124 396 000	105 329 000
Taxeringsvärden mark	21 000 000	19 800 000
	145 396 000	125 129 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 736	108 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 736	108 736
Ingående avskrivningar	-31 579	-21 225
Årets avskrivningar	-10 354	-10 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 933	-31 579
Utgående redovisat värde	66 803	77 157

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	107 639	123 234
	107 639	123 234

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	25 422	24 235
Försäkring	0	7 667
Bevakning och brandskyddstjänster	2 734	2 636
Service och support entrétavlor	15 176	0
Schindler Hiss AB	23 100	22 961
Sveriges BostadsrättsCentrum	0	51 406
Inscreen AB	3 600	3 563
	70 032	112 468

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,900	2028-12-29	6 000 000	6 000 000
Nordea	1,120	2026-06-30	19 800 000	19 800 000
Nordea	2,900	2028-12-29	19 800 000	19 800 000
Nordea	1,170	2027-06-30	21 356 614	21 700 866
			66 956 614	67 300 866

Kortfristig del av långfristig skuld	20 144 252	25 800 000
--------------------------------------	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån: 20 144 252 kr

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 19 800 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 344 252 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 123	4 422
Upplupna styrelsearvoden	178 400	173 900
Beräknade upplupna sociala avgifter	53 060	51 647
Beräknat arvode för revision	41 140	41 140
El	76 428	72 255
Uppvärmning	50 741	55 783
Avfallshantering	58 598	53 336
Städning	8 063	8 063
Snöröjning	0	5 850
Förutbetalda hyror och avgifter	457 632	234 773
Trädgårdsskötsel	8 062	9 031
Hyra entrematta	1 769	1 769
Reparationer	0	10 726
Inkasso	0	790
	938 016	723 485

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	68 850 000	68 850 000
	68 850 000	68 850 000

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-14

Årsredovisningen signeras med elektroniska underskrifter.

Bengt Flygge
Ordförande

Andrea Hamnes

Marcus Jäderlind

Joakim Hedenström

Joakim Halvarsson

Lucas Argården

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anderas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Lingontuvan_i_Vega.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-16 13:43:00

Dokumentet är undertecknat av:

	ANDREA HAMNES (19780126XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-14 11:56:25
	MARCUS ALF SVEN JÄDERLIND (19940331XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-14 11:39:58
	Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor	2026-04-16 13:43:00
	Hans Joakim Halvarsson (19880201XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-16 00:23:14
	Bengt Henry Flygge (19581027XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-14 11:12:33
	LUCAS ARGÅRDEN (19960725XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-14 11:30:39
	JOAKIM HEDENSTRÖM (19910226XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-14 12:02:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Lingontuvan_i_Vega.pdf (222756 byte)

DCEF024DA56029D0A9E716BE8A988265A95389C4F5C2F5F30C24095ABC73C0A8F65B5CDA141F86DD9930
6D95FD7AB51E613DBF3E46179A5894008297F971A0E4

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega

Org.nr 769632-5435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vegas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-16 13:43:55

Dokumentet är undertecknat av:



Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor

2026-04-16 13:43:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (65502 byte)

2E98088806E1E5C7289424E1CC3DC0C7E81F693F260737E24829933397103AAA946BC7027ACEAAB54911
AAB91C607042C2BE821ACAAFA38050A929610CE63554

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support