

Årsredovisning

RBF Ljungsbrohus nr 1
Org nr: 722000-2872

2024-07-01 – 2025-06-30



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

RB Brf Ljungsbrohus nr 1

Dag: Tisdagen den 9 december 2025

Tid: 18.00

Plats: Ljungsbro café och secondhand, Centralplan 5

Dagordning § 59 i stadgarna

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Budget



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ljungsbrohus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 432 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 334 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malfors 4:98 i Linköpings kommun. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Norra Cloettavägen 11-13 och Adamstorpssvägen 1-3 i Ljungsbro.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	17
3 rum och kök	13
Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	24
Antal garage	12
Antal p-platser	26
Total bostadsarea	2 144 m ²
Årets taxeringsvärde	25 383 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 708 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Ljungsbro Badmintonklubb	35	2027-12-31
Ljungsbro Badmintonklubb	20	2027-12-31
Linköpings kommun	534	2028-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 34,23 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 149 tkr och planerat underhåll för 66 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har investerat i nya stam- och radiatorventiler och termostater, kostnad ca 893 tkr som aktiverats på en 30-årig avskrivningsplan.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 40 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll och större arbeten lagda på avskrivningsplan

Beskrivning	År
Byte ytterdörr gruppboende	2017
Renovering asfaltsytor	2017
Byte dörrar lägenheter, loftgångar, trapphus och källare inkl. passersystem, skärmtak	
källarnedgångar.	2020
Gräsarmering gruppboende	2020
Fiberinstallation	2021
Byte brandcentral gruppboende	2022
Byte garageportar	2023
Byte stam- och radiatorventiler och termostater	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Iordningsställande styrelserum	66 256

Planerat underhåll	Enligt plan
Takbyte (investering)	Pågående
Renovering balkonger och loftgångar	
Översyn balkongplattor	
Målning i allmänna utrymmen	
Målning träpanel och fönster	

Preliminärt underhåll för de närmaste 5 åren uppgår till ca 1 Mkr och för åren 6-10 till ca 500 tkr. Detta kan komma att revideras då underhållsplanen uppdateras årligen.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viola Edström	Ordförande	2026
Emma Sander	Vice ordförande	2026
Jenny Dandanell	Ledamot	2025
Stanley Svensson	Ledamot	2026
Robin Engstrand	Ledamot	2025
Mimoza Muka	Ledamot	2025
Johan Haneklou	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Karlsson	Suppleant	2026
Robert Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Veine Drott	Förtroendevald revisor	2025
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
Revisorssuppleant		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Önell	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Reinholdsson		2025
Sverker Dandanell		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2025-07-01

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 380	2 281	2 171	2 114	2 102
Resultat efter finansiella poster*	-98	-95	-80	-253	34
Soliditet %*	36	37	36	36	37
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	62	61	59	54	58
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	702	668	636	630	624
Energikostnad kr/kvm*	165	164	148	143	141
Sparande kr/kvm*	134	110	112	54	141
Skuldsättning kr/kvm*	3 113	3 166	3 218	3 271	3 323
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 347	4 421	4 494	4 568	4 641
Räntekänslighet %*	6,2	6,6	7,1	7,2	7,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -97 585 kr för verksamhetsåret 2024-07-01 till 2025-06-30. Föreningen har under året investerat i nya ventiler och termostater. För att möta ökade kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 8% fr o m 1 juli 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 626	4 587 731	1 280 242	-271 945	-94 626
Disposition enl. årsstämmobeslut				-94 626	94 626
Reservering underhållsfond			121 000	-121 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-66 256	66 256	
Årets resultat					-97 585
Vid årets slut	216 626	4 587 731	1 334 986	-421 315	-97 585

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-366 571
Årets resultat	-97 585
Årets fondreservering enligt stadgarna	-121 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 256
Summa	-518 901

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 518 901

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 380 263	2 281 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 770	63 487
Summa		2 423 033	2 344 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 603 325	-1 604 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 666	-173 821
Personalkostnader	Not 6	-74 747	-76 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 643	-423 353
Summa rörelsekostnader		-2 332 381	-2 277 946
Rörelseresultat		90 652	66 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		555	1 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 792	-163 218
Summa finansiella poster		-188 237	-161 593
Resultat efter finansiella poster		-97 585	-94 626
Årets resultat		-97 585	-94 626



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	14 640 712	14 155 604
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	95 092	118 716
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	360 235
Summa materiella anläggningstillgångar		14 735 804	14 634 555
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		14 786 804	14 685 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		980	21 545
Övriga fordringar		14 145	25 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	196 810	186 143
Summa kortfristiga fordringar		211 935	232 783
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	606 612	739 056
Summa kassa och bank		606 612	739 056
Summa omsättningstillgångar		818 547	971 839
Summa tillgångar		15 605 352	15 657 394



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 804 357	4 804 357
Fond för yttre underhåll	1 334 987	1 280 242
Summa bundet eget kapital	6 139 344	6 084 599
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-421 316	-271 945
Årets resultat	-97 585	-94 626
Summa fritt eget kapital	-518 901	-366 571
Summa eget kapital	5 620 443	5 718 028
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 163 878
Summa långfristiga skulder	9 163 878	9 321 138
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	157 260
Leverantörsskulder	204 475	170 890
Skatteskulder	8 628	6 409
Övriga skulder	26 390	53 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	424 278
Summa kortfristiga skulder	821 031	618 228
Summa eget kapital och skulder	15 605 352	15 657 394



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	90 652	66 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	431 643	423 353
	522 295	490 321
Erhållen ränta	555	1 625
Erlagd ränta	-184 356	-164 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	338 493	327 212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	20 848	58 465
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	198 367	-51 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 708	334 469
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-893 127	-325 273
Investeringar i pågående byggnation	360 235	-360 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-532 892	-685 508
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-157 260	-157 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 260	-157 260
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-132 444	-508 299
Likvida medel vid årets början	739 056	1 247 355
Likvida medel vid årets slut	606 612	739 056
Kassa och Bank BR	606 612	739 056



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	76
Dörrar	Linjär	40
Elinstallationer	Linjär	55
Elinstallationer, passersystem	Linjär	10
Fasad	Linjär	55
Skärmtak källarnedgångar	Linjär	20
Va installationer	Linjär	41
Ventilation	Linjär	57
Värmesystem	Linjär	27
Värmesystem, styr och regler	Linjär	19
Värmesystem, ventiler och termostater	Linjär	30
Tvättmaskiner	Linjär	5
Markanläggning, gräsarmering	Linjär	10
Installation	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Brandcentral	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 504 386	1 432 739
Hyror, lokaler	814 763	790 608
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	25 527	27 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 475	-4 643
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 280	-4 416
Rabatter	0	-1 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 342	4 989
Summa nettoomsättning	2 380 263	2 281 427

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Balkongtillägg	39 600	39 600
Fakturerade kostnader bevakning	0	19 062
Övriga rörelseintäkter	3 170	4 825
Summa övriga rörelseintäkter	42 770	63 487

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-66 256	0
Reparationer	-149 235	-158 822
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 976	-89 030
Försäkringspremier	-74 866	-64 955
Kabel- och digital-TV	-57 241	-55 782
Pcb/Radonsanering	0	-4 923
Återbäring från Riksbyggen	2 300	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 754	-26 055
Sotning	-2 691	-3 364
Obligatoriska besiktningar	-31 250	-13 254
Bevakningskostnader	-31 456	-28 752
Snö- och halkbekämpning	-49 358	-150 108
Statuskontroll	0	-13 325
Förbrukningsinventarier	-22 803	0
Vatten	-62 688	-58 676
Fastighetsel	-46 941	-53 220
Uppvärmning	-385 598	-379 841
Sophantering och återvinning	-67 971	-79 509
Förvaltningsarvode drift	-439 541	-425 126
Summa driftskostnader	-1 603 325	-1 604 143

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-159 813	-141 646
Arvode, yrkesrevisorer	-16 625	-13 350
Övriga förvaltningskostnader	-29 402	-8 330
Kreditupplysningar	-947	-759
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 987	-2 363
Kontorsmateriel	-1 642	-2 061
Medlems- och föreningsavgifter	-1 700	-1 700
Bankkostnader	-2 750	-2 813
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-222 666	-173 821

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-33 000	-24 250
Sammanträdesarvoden	-25 000	-35 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 800
Sociala kostnader	-15 247	-15 079
Summa personalkostnader	-74 747	-76 629

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
	20 588 697	20 263 424
Årets anskaffningar		
	893 127	325 273
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 481 824	20 588 697
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
	-6 433 092	-6 050 341
Årets avskrivningar		
	-408 019	-382 751
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 841 111	-6 433 092
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 640 712	14 155 605
Varav		
Byggnader	14 530 112	14 036 005
Mark	70 100	70 100
Markanläggningar	40 500	49 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 947 000	20 347 000
Lokaler	3 436 000	3 361 000
Totalt taxeringsvärde	25 383 000	23 708 000
<i>varav byggnader</i>	20 074 000	17 399 000
<i>varav mark</i>	5 309 000	5 309 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	293 430	293 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
	-174 714	-134 111
Årets avskrivningar		
	-23 624	-40 603
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-198 338	-174 714
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 092	118 716
Varav		
Inventarier och verktyg	8 191	17 127
Installationer	86 901	101 589

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Byte stamventiler, radiatorventiler samt termostater	0	360 235
Vid årets slut	0	360 235

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen 102 st à 500 kr	51 000	51 000
Summa andra långfristiga fordringar	51 000	51 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	39 552	35 313
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 848	131 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 410	19 280
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 810	186 143

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	606 612	739 056
Summa kassa och bank	606 612	739 056

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	9 321 138	9 478 398
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 260	-157 260
Långfristig skuld vid årets slut	9 163 878	9 321 138

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	149 040,00	0,00	37 260,00	111 780,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	2 566 858,00	0,00	60 000,00	2 506 858,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2027-06-01	1 202 500,00	0,00	0,00	1 202 500,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2028-03-30	897 500,00	0,00	10 000,00	887 500,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2028-06-01	455 000,00	0,00	5 000,00	450 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2029-12-01	2 387 500,00	0,00	25 000,00	2 362 500,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2030-06-01	1 820 000,00	0,00	20 000,00	1 800 000,00
Summa			9 478 398,00	0,00	157 260,00	9 321 138,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras. Slutbetalningsdag på dessa lån är senare än villkorsändringsdagen 2026 varför de redovisas som långfristiga.
Kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgick på bokslutsdagen till 157 260 kr årligen.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	4 556	120
Upplupna driftskostnader	33 043	29 294
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 113	60 761
Upplupna revisionsarvoden	15 300	13 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 723	6 563
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 543	119 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	424 278	229 820

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	10 210 000	10 210 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2 september 2025.

Ljungsbro, datum enligt digital signering

_____ Viola Edström Ordförande	_____ Mimoza Muka
_____ Emma Sander	_____ Robin Engstrand
_____ Jenny Dandanell	_____ Stanley Svensson
_____ Johan Haneklou	

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

_____ Maria Johansson Auktoriserad revisor	_____ Veine Drott Förtroendevald revisor
--	--



Verifikat

Document ID 09222115557559229828

Dokument

ÅR 2025-06-30 Lju-1 för signering
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-10-08 13:17:23 CEST (+0200) av Ann Thosteman (AT)
Färdigställt 2025-10-20 11:12:28 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)
Riksbyggen
ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Viola Edström (VE)
edstrom.viola@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Viola Edström"
Signerade 2025-10-08 18:31:46 CEST (+0200)

Mimoza Muka (MM)
mimozamuka@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIMOZA MUKA"
Signerade 2025-10-08 18:09:00 CEST (+0200)

Emma Sander (ES)
emma.sander@saabgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA IZABELL SANDER"
Signerade 2025-10-16 07:38:33 CEST (+0200)

Robin Engstrand (RE)
robin.engstrand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robin Erik Engstrand"
Signerade 2025-10-16 12:48:52 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559229828

Jenny Dandanell (JD)
jenny.dandanell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Dandanell"
Signerade 2025-10-14 17:41:59 CEST (+0200)

Stanley Svensson (SS)
stanley.svensson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STANLEY IVAR DAVID SVENSSON"
Signerade 2025-10-08 21:25:11 CEST (+0200)

Johan Haneklou (JH)
johan.haneklou@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HANEKLOU"
Signerade 2025-10-09 07:09:57 CEST (+0200)

Veine Drott (VD)
mwdrott@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VEINE DROTT"
Signerade 2025-10-19 13:12:02 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-10-20 11:12:28 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559229828

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Ljungsbrohus nr 1
Org. nr. 722000-2872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 Standards on Auditing (ISA) 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.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 på 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560172489

Dokument

2506 RB Ljungsbro 1
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-10-20 11:11:35 CEST (+0200) av Maria
Johansson (MJ)
Färdigställt 2025-10-20 11:12:14 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)
Blixt Revision AB
Personnummer 197611042008
maria@blixt-revision.se
+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-10-20 11:12:14 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till årsstämman i RB Brf Ljungsbrohus nr 1, organisationsnummer 722000-2872

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Ljungsbrohus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Ljungsbro, datum enligt digital signering

Veine Drott

Verifikat

Document ID 09222115557559238700

Dokument

Revisionsberättelse föreningsrevisor Lju-1

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-10-08 13:26:12 CEST (+0200) av Ann

Thosteman (AT)

Färdigställt 2025-10-12 13:34:29 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)

Riksbyggen

ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Veine Drott (VD)

mwdrott@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VEINE DROTT"

Signerade 2025-10-12 13:34:29 CEST (+0200)

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



Budget 2025/2026

Bolag: RBF Ljungsbrohus 1

Förändring av nedan Årsavgifter, bostäder %		-	5,0	5,0	8,0
Konto	Benämning	Utfall 2023/2024	Budget 2024/2025	Prognos 2024/2025	Budget 2025/2026
3012	Hysesintäkter lokaler momsregistrerade	326 730	337 000	337 000	347 000
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	463 878	477 000	476 000	485 000
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	36 000	36 000	36 000	43 000
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	27 900	28 000	26 000	37 000
3020	Årsavgifter, bostäder	1 432 739	1 505 000	1 504 000	1 624 000
ÅRSavgifter och Hyror		2 287 247	2 383 000	2 379 000	2 536 000
HYRES- och Avgiftsbortfall		-10 809	-10 000	-8 000	-8 000
ÖVRIGA avgifter		39 600	40 000	40 000	40 000
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		28 876	25 000	25 000	15 000
SUMMA INTÄKTER		2 344 914	2 438 000	2 436 000	2 583 000
REPARATIONER		-158 822	-300 000	-125 000	-300 000
UNDERHÅLL		0	-100 000	-66 000	-100 000
FASTIGHETSSKATT		-89 030	-97 000	-99 000	-101 000
4111	Fastighetsskötsel grund	-380 375	-391 000	-397 000	-409 000
4112	Fastighetsskötsel extra	-2 782	0	-2 000	-2 000
4116	Pcb/radon	-4 923	0	0	0
4117	Rabatt/återbäring från RB	600	0	0	0
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-26 055	-10 000	-10 000	-10 000
4130	Sotning	-3 364	-3 000	-3 000	-3 000
4140	Obligatoriska besiktningskostnader	-13 254	0	0	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	-30 000	-31 000	0
4145	Statuskontroll	-13 325	-10 000	0	-10 000
4150	Bevakningskostnader	-28 752	-29 000	-32 000	-34 000
4191	Snö- och halkbekämpning	-150 108	-85 000	-34 000	-75 000
4610	Fastighetsel	-53 220	-62 000	-50 000	-52 000
4620	Uppvärmning	-379 841	-396 000	-384 000	-399 000
4630	Vatten	-58 676	-62 000	-62 000	-65 000
4640	Sophämtning	-79 510	-87 000	-85 000	-88 000
4710	Fastighetsförsäkring	-64 955	-71 000	-75 000	-84 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-55 782	-57 000	-57 000	-59 000
4782	Extradebiteringar teknisk förvaltning	-41 969	-50 000	-40 000	-50 000
5460	Förbrukningsmaterial	0	-5 000	-5 000	-5 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-141 646	-139 000	-160 000	-150 000
DRIFTSKOSTNADER		-1 497 937	-1 487 000	-1 427 000	-1 495 000
ÖVRIGA KOSTNADER		-32 175	-31 000	-36 000	-35 000
PERSONALKOSTNADER		-76 629	-78 000	-86 000	-89 000
7821	Avskr på byggnader	-373 751	-406 000	-399 000	-462 000
7824	Avskr på markanläggningar	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
7832	Avskr på inventarier och verktyg	-25 915	-29 000	-9 000	-9 000
7833	Avskr på installationer	-14 688	-15 000	-15 000	-15 000
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-423 353	-459 000	-432 000	-495 000
SUMMA KOSTNADER		-2 277 946	-2 552 000	-2 271 000	-2 615 000

Konto	Benämning	Utfall 2023/2024	Budget 2024/2025	Prognos 2024/2025	Budget 2025/2026
	Rörelseresultat	66 968	-114 000	165 000	-32 000
	RÄNTEINTÄKTER	1 625	2 000	0	0
	RÄNTEKOSTNADER	-163 218	-263 204	-188 562	-352 857
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-161 593	-261 204	-188 562	-352 857
	Årets Resultat	-94 626	-375 204	-23 562	-384 857
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-136 000	-121 000	-121 000	-115 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	0	100 000	66 000	100 000
	Underhållsfond	-136 000	-21 000	-55 000	-15 000
	Resultat efter reservering till underhållsfond	-230 626	-396 204	-78 562	-399 857
Budgeten godkändes av styrelsen den 10 juni 2025.					

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Ljungsbrohus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ljungsbrohus 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

