

Årsredovisning
för
Brf Ljungvind I
769640-5096

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Ljungvind I får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en privat bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt

Föreningen har sitt säte i Härjedalen

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Daniel Stånggren	Ordförande
Louise Ekerot	Ledamot
Carl Åkerlund	Ledamot
Hans Engwall	Ledamot
Malin Russell	Ledamot
Stefan Stråle	Ledamot
Thomas Åkesson Mark	Ledamot

Styrelsen har haft 2 st protokollförda styrelsemöten under 2025

Ordinarie stämma 2025-04-24

Extrastämma 2025-09-24 med anledning val av ny revisor

Revisorer

Ordinarie revisorer

Daniel Boström	BL Revision AB
----------------	----------------

Valberedning

Ebba Östberg
Patrik Holmér

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 23:51, 23:71, 23:48 och 23:52.

Fastigheterna ingår i två samfällighetsföreningar som ansvarar för avfallshantering, snöröjning samt nyttjande av väg.

Föreningen har fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa

Underhåll och Underhållsplan

Fastigheterna är nyproducerade men har under året genomgått tvåårsbesiktning. I samband med besiktningen identifierades ett antal åtgärds punkter som entreprenören ansvarar för att åtgärda inom ramen för garantin. Arbetet med dessa åtgärder har påbörjats men är ännu inte slutfört och följs upp av föreningen.

Föreningen har även uppmärksammat att värmesystemet sedan fastigheternas driftsättning inte fullt ut fungerat enligt förväntad funktion. Dialog pågår med berörda parter för att utreda orsaker och säkerställa att systemet fungerar som avsett.

Utöver dessa åtgärder bedöms inget omfattande planerat underhåll behöva genomföras under den närmaste 10-årsperioden, förutsatt att identifierade brister åtgärdas och att löpande tillsyn genomförs. För att säkerställa fastigheternas långsiktiga skick krävs dock årligen normal tillsyn och kontroll. Detta omfattar bland annat rensning av takrännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet samt invändig kontroll av installationer, elektrisk utrustning, värme och ventilation i enlighet med tillverkarnas rekommendationer och gällande föreskrifter. Varje medlem ansvarar för tillsyn och skötsel inom sin egen lägenhet i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen är ny och fastigheten saknar underhållsplan. Styrelsen avser att upprätta en underhållsplan så snart nödvändiga åtgärdsarbeten efter 2-årsbesiktningen är utförda.

Förvaltning

ViRedo, ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året tillträdde en ny styrelse och övertog ansvaret för föreningens förvaltning.

Under året höjdes månadsavgifterna med 25 procent. Höjningen genomfördes för att anpassa föreningens intäkter till ökade finansieringskostnader efter att den tidigare räntegarantin upphörde under 2025.

Under året har fastigheterna genomgått tvåårsbesiktning i enlighet med entreprenadavtalet. I samband med besiktningen identifierades ett antal åtgärds punkter som entreprenören ansvarar för att åtgärda inom ramen för garantin. Arbetet med dessa åtgärder har påbörjats men är ännu inte helt slutfört och följs upp av styrelsen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsåret ingång 38 medlemmar och vid årets utgång 38 medlemmar. Under året har 0 överlåtelser av bostadsrätt skett.

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	1 309	1 193	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 408	655	-2 101	-59
Soliditet (%)	81,3	81,7	84,9	-0,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	909	824	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 801	9 850	2 989	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	-93	1 351	-1 458	-
Räntekänslighet (%)	10,8	12,0	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	294	325	187	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,4	67,8	-	-

I föreningens årsavgifter ingår obligatorisk avgift för el och värme samt vatten utifrån individuell förbrukning.

Pga justerat resultat 2024 för 2023 är inte sparande 2023 och 2024 rättvisande.

Upplysning vid förlust

Att föreningens resultat är negativt beror främst på bokföringsmässiga avskrivningsprinciper om värdeminskning av föreningens byggnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet, föreningen hade under räkenskapsåret ett positivt kassaflöde.

Styrelsen upprättar årligen en budget som tar hänsyn till föreningens beräknade ekonomiska åtaganden och justerar avgifterna vid behov för att möta sådana förändringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 720 000		-1 945 964	655 358	64 429 394
Disposition av föregående års resultat:		124 121	-779 479	655 358	0
Årets resultat				-1 169 941	-1 169 941
Belopp vid årets utgång	65 720 000	124 121	-2 725 443	140 775	63 259 453

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 414 727
årets förlust	-1 169 941
	-2 584 668

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	124 121
i ny räkning överföres	-2 708 789
	-2 584 668

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 308 525	1 249 217
Övriga intäkter	2	298 692	6 695
		1 607 217	1 255 912
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-868 939	-879 912
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 274 174	-1 290 732
		-2 143 113	-2 170 644
Rörelseresultat		-535 896	-914 732
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	0	1 991 362
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	1 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 074	-422 621
		-634 045	1 570 090
Resultat efter finansiella poster		-1 169 941	655 358
Resultat före skatt		-1 169 941	655 358
Årets resultat		-1 169 941	655 358

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	77 419 740	78 697 870
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 607	49 306
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		77 433 347	78 747 176

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	0	0
		0	0

Summa anläggningstillgångar

77 433 347 **78 747 176**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		44 733	23 322
Övriga fordringar		7 603	16 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 509	31 873
		84 845	71 279

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		300 241	88 543
		385 086	159 822

SUMMA TILLGÅNGAR

77 818 433 **78 906 998**

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

65 720 000

65 720 000

Fond för yttre underhåll

124 121

0

65 844 121

65 720 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 414 727

-1 945 964

Årets resultat

-1 169 941

655 358

-2 584 668

-1 290 606

Summa eget kapital

63 259 453

64 429 394

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

4 680 720

9 408 980

Summa långfristiga skulder

4 680 720

9 408 980

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

9 432 720

4 775 740

Leverantörsskulder

129 743

33 743

Övriga skulder

0

3 375

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

315 797

255 766

Summa kortfristiga skulder

9 878 260

5 068 624

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 818 433

78 906 998

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	11	-535 896	-914 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	1 274 174	-267 906
Erhållen ränta		29	1 349
Erlagd ränta		-625 536	-422 621
Förändring skattekonto		1 261	-3 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		114 032	-1 607 740
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av hyres-och avgiftsfordringar		-21 411	-23 322
Förändring av kortfristiga fordringar		11 619	22 299 634
Förändring av leverantörsskulder		96 000	-3 329 913
Förändring av kortfristiga skulder		43 082	-3 374 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten		243 322	13 963 772
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		39 656	-27 553 861
Nettoeffekt avveckling dotterbolag		0	25 863
Erhållen utdelning		0	3 550 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		39 656	-23 977 998
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	14 256 000
Amortering av lån		-71 280	-4 375 926
Tillskott vid slutreglering		0	215 131
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-71 280	10 095 205
Årets kassaflöde		211 698	80 979
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		88 543	7 564
Likvida medel vid årets slut		300 241	88 543

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiskaplan

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar / innerväggar	50 år
Värme, Sanitet	50 år
El	40 år
Intrytskikt, vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport	25 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	919 619	851 498
Årsavgifter för el och värme	260 710	397 726
Årsavgifter för VA	128 200	0
Ersättning laddstolpar	9 613	5 446
Övriga intäkter	0	1 242
Garantiersättning bostadsutvecklare	289 076	0
	1 607 218	1 255 912

2024 utgick garantiersättningen från bostadsutvecklare med 201 903 kr och redovisades som en pluspost för räntekostnader.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El för värme och belysning	256 638	345 477
Vatten och avlopp	138 418	122 411
Hushållsavfall	0	9 897
Snöröjning	16 542	10 500
GA	71 630	100 000
Arrende parkeringsplatserer Funäsdalen Berg/hotell	75 000	81 200
Övriga fastighetskostnader	132 885	95 741
El laddplatser	28 397	0
Fastighetsförsäkring	34 829	48 434
Ersättningar till revisor	39 000	30 000
Redovisningstjänster	36 976	36 252
Advokat- och rättegångskostnader	38 624	0
	868 939	879 912

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Utdelning Kåvan Turistlägenheter AB

	2025	2024
Erhållna utdelningar	0	3 550 000
Resultat vid avyttringar		-1 558 638
	0	1 991 362

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 976 000	1 520 998
Inköp		29 148 267
Försäljningar		0
Omklassificeringar		49 306 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 976 000	79 976 000
Ingående avskrivningar	-1 278 130	
Årets avskrivningar	-1 278 130	-1 278 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 556 260	-1 278 130
Utgående redovisat värde	77 419 740	78 697 870

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 013	63 013
Omklassificeringar	-39 655	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 358	63 013
Ingående avskrivningar	-13 707	-1 105
Omklassificeringar	3 956	
Årets avskrivningar		-12 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 751	-13 707
Utgående redovisat värde	13 607	49 306

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	49 306 735
Omklassificeringar		-49 306 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 603 538
Försäljningar		-1 603 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	4,72	2029-01-28	4 704 480	4 728 240
SEB	4,92	2026-01-28	4 704 480	4 728 240
SEB	3,07	2026-01-28	4 704 480	4 728 240
			14 113 440	14 184 720
Kortfristig del av långfristig skuld			9 432 720	4 775 740

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	120 473	97 307
Arrende parkeringsplatser	156 200	81 200
Gemensamhetsanläggning	30 585	77 259
Upplupna räntekostnader	8 538	0
	315 796	255 766

Not 11 Räntor och utdelningar

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	1 274 174	1 290 732
Resultat från avyttrat dotterbolag		-1 558 638
	1 274 174	-267 906

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
	48 500 000	48 500 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under året har två av föreningens lån lagts om. Ett lån bands på ett år till en ränta om 3,18 procent med nästa räntebindningsdatum den 28 januari 2027. Ett annat lån bands på två år till en ränta om 3,44 procent med nästa räntebindningsdatum den 28 januari 2028. Sedan tidigare har föreningen ytterligare ett lån med löptid 2029-01-28 med ränta 4,72 procent.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-08

Underskriven den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Daniel Stånggren
Ordförande

Louise Ekerot

Carl Åkerlund

Hans Engwall

Malin Russell

Stefan Stråle

Thomas Åkesson Mark

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.