

Org.nr. 769640-5096

Protokoll fört vid ordinarie
föreningsstämma i
Bostadsrättsföreningen Ljungvind I
("Föreningen") den 24 april 2025 i
Stockholm och på videolänk.

1. Föreningsstämmans öppnande och val av föreningsstämmans ordförande

Föreningsstämmans öppnades av Petra Berglöf. Marc Harris valdes till föreningsstämmans ordförande. Det noterades att föreningsstämmans ordförande utsett Petra Berglöf att föra protokollet.

2. Upprättande och godkännande av röstlängd

Förteckning över närvarande medlemmar enligt Bilaga A godkändes att gälla som röstlängd vid föreningsstämman. Röstlängden fastställdes till 16 röster.

3. Val av justeringsmän

Noterades att föreningsstämmans ordförande ska justera protokollet. Det beslutades att protokollet därutöver ska justeras av Ebba Östberg och Thomas Mark.

4. Prövning om föreningsstämman behörigen sammankallats

Noterades att föreningsstämman kallats genom e-post den 3 april 2025. Stämman konstaterades vara behörigen sammankallad.

5. Godkännande av dagordningen

Det beslutades att godkänna dagordningen för föreningsstämman enligt kallelsen.

6. Framläggande och fastställande av räkenskaperna

Till föreningsstämman framlades Föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2024, innehållande förvaltningsberättelse, Föreningens resultaträkning, Föreningens balansräkning samt där tillhörande handlingar, såsom framgår av Bilaga B, samt revisionsberättelse och revisorns yttrande såsom framgår av Bilaga C.

Fråga ställdes angående besiktningkostnad som tagits av Föreningen under 2024. Det noterades att kostnaden har burits av Föreningen. Det påpekades av medlem att denna ansåg att Nowland Entreprenad AB ska ersätta Föreningen för sådan kostnad.

Det noterades att uppställningen av Föreningens räntekostnader för räkenskapsåret 2023 i Föreningens resultaträkning är ett nettobelopp, dvs Föreningens emottagande av räntekostnadsgaranti för 2024 såsom intäkt om 201.903 kr har minskat Föreningens räntekostnader (totalt belopp om 624.523,79 kr). Det tillförs protokollet i särskild mening att Föreningens bruttoräntekostnader och räntekostnadsgaranti såsom intäkt ska redovisas separat i framtiden.

Det beslutades att fastställa resultaträkningen och balansräkningen såsom framlagts.

7. Beslut om disposition beträffande Föreningens resultat

Noterades att till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

från 2024 balanserade vinstmedel	-	1 945 964	Kronor
årets resultat		655 358	Kronor

Summa: - 1 290 606 kronor

Det beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, om vinstdisposition enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond enl 124 121 Kronor
ek.plan

att i ny räkning överföra - 1 414 727 Kronor

Summa: - 1 290 606 Kronor

8. **Beslut om ansvarsfrihet**

Resultat av votering framgår av Bilaga D. Det beslutades att inte bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet gentemot Föreningen. Det noterades att beslutet fattades enhälligt.

Det noterades att beslut om att inte bevilja styrelsen ansvarsfrihet kan sammanlänkas till det kravbrev som vissa av Föreningens medlemmar har skickat till styrelsen. Föreningsstämman meddelar styrelsen att uppfyllande av de krav som framgår av kravbrevet krävs för att styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet.

9. **Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt antalet revisorer och revisor suppleanter**

Det beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju (7) och att antalet styrelsesuppleanter ska vara noll (0).

Det beslutades att det ska vara en (1) revisor och ingen revisorssuppleant.

10. **Beslut om arvode till styrelseledamöter och revisor**

Det beslutades att inget arvode ska utgå till styrelsen.

Det beslutades att arvode ska utgå till revisorn i enlighet med godkänd räkning.

11. **Val av styrelseledamöter och revisor**

Det beslutades att utse Daniel Stånggren, Carl Åkerlund, Stefan Stråle, Malin Russell, Thomas Mark, Hans Engvall och Louise Ekerot till styrelseledamöter.

Det beslutades att utse Forvis Mazars till revisor.

12. **Val av valberedning**

Det beslutades att utse Ebba Östberg och Patrik Holmér till valberedning.

13. **Annat ärende som föreningsstämman ska behandla enligt tillämplig lag eller annars ska behandlas**

Det noterades att inga andra ärenden framlades.

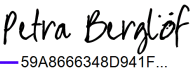
14. **Föreningsstämmans avslutande**

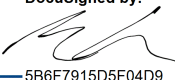
Föreningsstämman förklarades avslutad.

(separat signatursida följer)

Vid protokollet

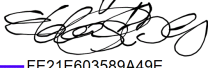
Justeras

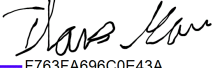
Signed by:

59A8666348D941F...
Petra Berglöf

DocuSigned by:

5B6F7915D5F04D9...
Marc Harris (ordförande)

Justeras

Justeras

Signed by:

FE21E603589A49E...
Ebba Östberg

Signed by:

F763FA696C0E43A...
Thomas Mark

BILAGA A
RÖSTLÄNGD

Lägenhet	Namn
1A	Stefan Stråle genom fullmakt
1C	Carl & Linda Åkerlund
2A	Carin Forsström & Niklas Andersson
2B	Daniel Stånggren & Daniel Isaksson
2C	Anders Lundqvist
2D	Thomas Mark genom fullmakt
2F	Hans & Ann Katrin Engvall
3B	Lars Eckermark
3C	Malin & David Russell
3D	Patrik & Karina Thorsell Holmér
3E	Lovisa Bauer & Ebba Östberg
3F	Daniel Falk
3H	Malin & Thomas Mark
4A	Anna & Stefan Stråle
4B	Carl Almgren & Emil Salonen
4C	Louise & Jakob Ekerot

Årsredovisning
för
Brf Ljungvind I
769640-5096
Räkenskapsåret
2024

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

2 (15)

Styrelsen för Brf Ljungvind I får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Ordförande
Robin Dangoor

Styrelseledamöter
Marc Harris
Petra Berglöf

Revisor
Henrik Mårtensson Forvis Mazars AB

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.

Underhåll

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-årsperiod. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av 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. Detta ansvarar varje medlem för i sin lägenhet.

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

Förvaltning
ViRedo, ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret 2024 sålt sitt dotterbolag Kåvan Turistlägenheter AB, org.nr. 559174-0104, till Citadellet Bolagsservice för snabbavveckling, som ett sista led i hela affären.

Aktuellt räkenskapsår är det första för föreningen med full debitering av avgifter och andra intäkter, samt betalning av föreningens löpande drift, övriga externa kostnader och räntor. I enlighet med ekonomisk plan finns det en räntetäckningsgaranti utställd av säljaren av dotterbolag som utöver för 2024, kommer att tillgodoräknas under 2025. Inför 2026 och framåt behöver föreningen, i enlighet med ekonomisk plan, höja avgifterna för att täcka kommande räntekostnader.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid verksamhetsåret ingång 34 medlemmar och vid årets utgång 38 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	1 193	0	0
Resultat efter finansiella poster	655	-2 101	-59
Soliditet (%)	81,7	84,9	-0,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	824	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 850	2 989	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	1 351	-1 458	0
Räntekänslighet (%)	12,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	325	187	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,8	100,0	0,0

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 720 000	-60 151	-2 100 944	63 558 905
Disposition av föregående års resultat:		-2 100 944	2 100 944	0
Kapitaltillskott		215 131		215 131
Årets resultat			655 358	655 358
Belopp vid årets utgång	65 720 000	-1 945 964	655 358	64 429 394

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

4 (15)

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 945 964
årets vinst	655 358
	-1 290 606

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	124 121
i ny räkning överföres	-1 414 727
	-1 290 606

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

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

5 (15)

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 193 450	0
Övriga intäkter		62 462	0
		1 255 912	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-831 418	-448 910
Övriga kostnader		-48 494	-1 650 929
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 290 732	-1 105
		-2 170 644	-2 100 944
Rörelseresultat		-914 732	-2 100 944
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	1 991 362	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 349	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 621	0
		1 570 090	0
Resultat efter finansiella poster		655 358	-2 100 944
Resultat före skatt		655 358	-2 100 944
Årets resultat		655 358	-2 100 944

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

6 (15)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 697 870	1 520 998
Inventarier, verktyg och installationer	6	49 306	61 908
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	49 306 735
		78 747 176	50 889 641
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	1 603 538
		0	1 603 538
Summa anläggningstillgångar		78 747 176	52 493 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 322	0
Övriga fordringar		16 084	22 348 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 873	45 536
		71 279	22 394 235
<i>Kassa och bank</i>		88 543	7 564
Summa omsättningstillgångar		159 822	22 401 799
SUMMA TILLGÅNGAR		78 906 998	74 894 978

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

7 (15)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 720 000	65 720 000
		65 720 000	65 720 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 945 964	-60 151
Årets resultat		655 358	-2 100 944
		-1 290 606	-2 161 095
Summa eget kapital		64 429 394	63 558 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 408 980	0
Summa långfristiga skulder		9 408 980	0
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	4 304 646
Skulder till kreditinstitut		4 775 740	0
Leverantörsskulder		33 743	3 363 656
Skulder till koncernföretag		0	3 632 371
Övriga skulder		3 375	35 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	255 766	0
Summa kortfristiga skulder		5 068 624	11 336 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 906 998	74 894 978

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

8 (15)

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-914 732	-2 100 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	-267 906	1 105
Erhållen ränta		1 349	0
Erlagd ränta		-422 621	0
Betald inkomstskatt		-3 830	35 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 607 740	-2 064 439
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-23 322	0
Förändring av kortfristiga fordringar		22 299 634	-22 393 110
Förändring av leverantörsskulder		-3 329 913	3 324 390
Förändring av kortfristiga skulder		-3 374 887	-8 773 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 963 772	-29 906 764
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-27 553 861	-41 498 654
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	1 033 250
Nettoeffekt avveckling dotterbolag		25 863	0
Erhållen utdelning		3 550 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 977 998	-40 465 404
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		14 256 000	4 304 646
Amortering av lån		-4 375 926	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	65 719 700
Tillskott vid slutreglering		215 131	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 095 205	70 024 346
Årets kassaflöde		80 979	-347 822
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 564	355 386
Likvida medel vid årets slut		88 543	7 564

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

9 (15)

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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
Stomkomletteringar / 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 överförs 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.

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

10 (15)

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

11 (15)

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.

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

12 (15)

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-851 498	0
Värme, el, VA	-197 035	0
Elnätskostnad	-138 228	0
Ersättning el laddstolpar	-5 446	0
Övriga ersättningar och intäkter	-1 242	0
	-1 193 449	0

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El för värme och belysning	345 477	64 462
Vatten och avlopp	122 411	205 115
Hushållsavfall	9 897	0
Snöröjning	10 500	0
GA	100 000	0
Arrende parkeringsplatserer Funäsdalen Berg/hotell	81 200	142 148
Övriga fastighetskostnader	161 933	37 185
	831 418	448 910

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Utdelning Kåvan Turistlägenheter AB

	2024	2023
Erhållna utdelningar	3 550 000	0
Resultat vid avyttringar	-1 558 638	
	1 991 362	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 520 998	2 554 248
Inköp	29 148 267	
Försäljningar	0	-1 033 250
Omklassificeringar	49 306 735	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 976 000	1 520 998
Årets avskrivningar	-1 278 130	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 278 130	0
Utgående redovisat värde	78 697 870	1 520 998

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

13 (15)

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 013	63 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 013	63 013
Ingående avskrivningar	-1 105	0
Årets avskrivningar	-12 602	-1 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 707	-1 105
Utgående redovisat värde	49 306	61 908

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 306 735	7 871 094
Inköp		41 435 641
Omklassificeringar	-49 306 735	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	49 306 735
Utgående redovisat värde	0	49 306 735

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 603 538	1 603 538
Försäljningar	-1 603 538	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 603 538
Utgående redovisat värde	0	1 603 538

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	4,72	2029-01-28	4 728 240	0
SEB	4,92	2026-01-28	4 728 240	0
			9 456 480	0
Kortfristig del av långfristig skuld			47 500	0

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

14 (15)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	97 307	0
Arrende parkeringsplatser	81 200	0
Gemensamhetsanläggning	77 259	0
	255 766	0

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 290 732	1 105
Resultat från avyttrat dotterbolag	-1 558 638	
	-267 906	1 105

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
	48 500 000	48 500 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut kommer det att tillsättas en ny styrelse som tar över förvaltningen av bostadsrättsföreningen i samarbete med ekonomisk förvaltare.

SEB lån som ligger klassificerat som kortfristigskuld är omförhandlat med slutbetalningsdag 20260128

Brf Ljungvind I
Org.nr 769640-5096

15 (15)

Robin Dangoor
Ordförande

Marc Harris

Petra Berglöf

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

Henrik Mårtensson
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETRA BERGLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 6e720d19ca768d[...]2f0f198ce17ab

IP: 91.190.xxx.xxx

2025-04-03 08:54:29 UTC



ROBIN DANGOOR

Styrelseledamot

På uppdrag av: Henrik Mårtensson

Serienummer: 9473b90c476f52[...]8b7ef6b46a23d

IP: 91.190.xxx.xxx

2025-04-03 08:55:29 UTC



MARC HARRIS

Styrelseledamot

Serienummer: bb8d477eff28d9[...]8e8a377bac8bf

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-03 09:06:03 UTC



HENRIK MÅRTENSSON

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: 927d0071385006[...]6be54131e9124

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-03 09:36:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **<https://penneo.com/validator>**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljungvind I
Org. nr 769640-5096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljungvind I för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ljungvind I för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vår revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Henrik Mårtensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HENRIK MÅRTENSSON

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: 927d0071385006[...]6be54131e9124

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-03 09:36:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

BILAGA D**RESULTAT AV VOTERING ANSVARSFRIHET**

Lägenhet	Namn	Röst
1A	Stefan Stråle genom fullmakt	Avslag (beviljas inte)
1C	Carl & Linda Åkerlund	Avslag (beviljas inte)
2A	Carin Forsström & Niklas Andersson	Avslag (beviljas inte)
2B	Daniel Stånggren & Daniel Isaksson	Avslag (beviljas inte)
2C	Anders Lundqvist	Avslag (beviljas inte)
2D	Thomas Mark genom fullmakt	Avslag (beviljas inte)
2F	Hans & Ann Katrin Engvall	Avslag (beviljas inte)
3B	Lars Eckermarck	Avslag (beviljas inte)
3C	Malin & David Russell	Avslag (beviljas inte)
3D	Patrik & Karina Thorsell Holmér	Avslag (beviljas inte)
3E	Lovisa Bauer & Ebba Östberg	Avslag (beviljas inte)
3F	Daniel Falk	Avslag (beviljas inte)
3H	Malin & Thomas Mark	Avslag (beviljas inte)
4A	Anna & Stefan Stråle	Avslag (beviljas inte)
4B	Carl Almgren & Emil Salonen	Avslag (beviljas inte)
4C	Louise & Jakob Ekerot	Avslag (beviljas inte)

Antal angivna röster: 16

Bifall (ansvarsfrihet beviljas): 0

Avslag (ansvarsfrihet beviljas inte): 16

Beslut: Avslag (ansvarsfrihet beviljas inte)