

Årsredovisning

för

Brf Ljusterns Strand

769612-6155

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Ljusterns Strand intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 1 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Säter *20260409*

Jan-Olof Morelius
Jan-Olof Morelius

Styrelsen för Brf Ljusterns Strand 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

Föreningen har sitt säte i Säter.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	892	854	772	711	712
Resultat efter finansiella poster	159	174	-4	12	-857
Soliditet (%)	37	35	34	34	33
Årsavgift i kr/kvm bostadsrätt	753	721	651	599	0
Skuldsättning i kr/kvm	3 727	3 808	3 889	3 970	0
Sparande per kvm	227	234	145	245	0
Räntekänslighet %	6	7	7	8	0
Energikostnad i kr/kvm	181	176	154	174	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 554 400	27 930	-500 253	150 605	3 232 682
Avsättn till yttre rep.fonden		27 930	-27 930		0
Disposition av föregående års resultat:			150 605	-150 605	
Årets resultat				158 551	158 551
Belopp vid årets utgång	3 554 400	55 860	-377 578	158 551	3 391 233

Allmänt om föreningens verksamhet

Föreningen har som uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens seniorhus, mot avgift, upplåta lägenheter åt medlemmarna, som ska vara fyllda minst 55 år, för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen äger fastigheten Skönvik 1:16 i Sätters kommun som Skatteverket betecknar som hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Fastigheten består utöver huvudbyggnaden av två carportsbyggnader som disponeras av bostadsrättshavarna.

Huvudfastigheten har tio lägenheter med varierande lägenhetsytor. Vidare finns i fastigheten förråd, bastu, tvättstuga, kök, sammanträdesrum och gäst-/övernattningsrum.

Detta är det tjugonde verksamhetsåret för Bostadsättsföreningen Ljusterns Strand.

Vidimeras:
Ingemar Persson
Janette Munn

Bostadsrättshavare 2025-12-31

Vedgårdsvägen 1 A

Lägenhet nr 1101 Marianne Vinberg
1102 Jan Olov Morelius, Inger Persson
1201 Rune Holst
1202 Eva Gabrielsson

Vedgårdsvägen 1 B Stig Andrén

Vedgårdsvägen 1 C

Lägenhet nr 1101 Göte Karlsson
1102 Britt-Marie Boberg
1201 Kristina Hästö Normann
1202 AnnBritt och Björn Grünwald
1203 AnnBritt och Björn Grünwald

Förutom avgifterna från bostadsrättshavarna för deras lägenheter så har föreningen en del hyresinkomster för uthyrda förråd.

Den ordinarie föreningsstämman för verksamhetsåret 2024 hölls den 9 april 2025.
Föreningen har haft åtta protokollförda styrelsesammanträden under året.

Styrelse:

Styrelsen består vid årets slut av:

Ordförande: Jan Olov Morelius
Sekreterare: Kristina Hästö Normann
Kassör: Inger Persson
Ordinarie ledamöter: Eva Gabrielsson
Marianne Vinberg
Rune Holst
Stig Andrén
Britt-Marie Boberg
Björn Grünwald
Göte Karlsson

Suppleanter: AnnBritt Grünwald
Marianne Sandberg
Melker Haglund

Revisor: Christian Redhe, Hedemora

Valberedning: Styrelsens AU utgör föreningens valberedning

Firmatecknare:

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Jan Olov Morelius, Inger Persson, Rune Holst och Kristina Hästö Normann, två i förening.

Vidi merasi:
Inger Persson
Jan Olov Morelius

Verksamhet under året

Kommunens energi- och klimatrådgivare har besökt styrelsen och informerat om tänkbara sätt att spara el.

Föreningen har inlett arbete med att göra ett anläggningsregister.

Föreningen har som gåva fått konst som hänger i allmänna utrymmen i huset.

Utfört underhåll under året

Innertaket och diverse rör har rivits i korridoren utanför verkstaden.

Rengöring av hängrännor och montering av Polynet på rännorna.

Ledstänger har målats i trapphuset vid 1A.

Bostadsrättshavarna och en entreprenör har skött trädgården.

Inköp av robotgräsklippare.

Gemensamma aktiviteter

Månadsvisa luncher

Ett antal gemensamma fester.

Vi kan konstatera att de boende i föreningen trivs mycket bra i fastigheten och med Skönviksområdets service- och rekreationsmöjligheter.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-377 577
årets vinst	158 551
	-219 026
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond enl stadgar	27 930
i ny räkning överföres	-246 956
	-219 026

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

Viktorias
Inger Pernon
Jandla Norrman

Resultaträkning

Not	2025-01-01	2024-01-01
1	-2025-12-31	-2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	892 237	854 184
Övriga rörelseintäkter	1 900	3 600
Summa rörelseintäkter	894 137	857 784

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-557 377	-588 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-120 558	-120 000
Summa rörelsekostnader	-677 935	-708 454
Rörelseresultat	216 202	149 330

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 381	112 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86 032	-88 060
Summa finansiella poster	-57 651	24 833
Resultat efter finansiella poster	158 551	174 163

Resultat före skatt

158 551	174 163
---------	---------

Skatter

Skatt på årets resultat	0	-23 558
Årets resultat	158 551	150 605

2026042900641

Viktmejeri
Ingger Persson
Sandra Martin

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	7 453 637	7 573 637
Inventarier, verktyg och installationer	3	32 932	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 486 569	7 573 637

Summa anläggningstillgångar		7 486 569	7 573 637
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		0	158 426
Övriga fordringar		39 903	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 010	21 410
Summa kortfristiga fordringar		60 913	179 836

Kassa och bank

Kassa och bank		1 530 926	1 434 784
Summa kassa och bank		1 530 926	1 434 784
Summa omsättningstillgångar		1 591 839	1 614 620

SUMMA TILLGÅNGAR		9 078 408	9 188 257
------------------	--	-----------	-----------

Vidimeras
Ingemar Persson
Johanna Hultén

2026042900642

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 554 400	3 554 400
Fond för yttre underhåll		55 860	27 930
Summa bundet eget kapital		3 610 260	3 582 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-377 577	-500 253
Årets resultat		158 551	150 605
Summa fritt eget kapital		-219 026	-349 648
Summa eget kapital		3 391 234	3 232 682
Långfristiga skulder	4, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 400 000	5 520 000
Summa långfristiga skulder		5 400 000	5 520 000
Kortfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		37 327	38 318
Skatteskulder		57 098	39 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 749	237 399
Summa kortfristiga skulder		287 174	435 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 078 408	9 188 257

Vidernelani
Jesper Persson
Jan Olof Hansen

Kassaflödesanalys	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		158 551	174 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		120 558	120 000
Betald skatt		-22 663	-15 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		256 446	278 481
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av hyresfordringar		158 426	-10 504
Förändring av kortfristiga fordringar		400	-503
Förändring av leverantörsskulder		-991	38 318
Förändring av kortfristiga skulder		-164 650	8 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		249 631	313 931
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-33 490	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 490	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	-120 000
Årets kassaflöde		96 141	193 931
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 434 784	1 240 853
Likvida medel vid årets slut		1 530 925	1 434 784

2026042900644

Vidimeras
Inger Persson
Sandra Malm

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Efter styrelsens beslut 2012, att avskrivningen ska harmonisera med föreningens amortering på fastighetens lån, är avskrivningstiden nu ca 50 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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 kr/kvm bostadsrätt

Totala årsavgifter/Total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning i kr/kvm

Totala räntebärande skulder/Total yta

Sparande per kvm

Justerat resultat/Total yta

Räntekänslighet i procent

Räntebärande skulder/Intäkter från avgifter

Energikostnad i kr/kvm

Energikostnad/Total yta

Vidi meran
Inger Rasmussen
2020-12-15

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 074 665	10 074 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 074 665	10 074 665
Ingående avskrivningar	-2 501 028	-2 381 028
Årets avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 621 028	-2 501 028
Utgående redovisat värde	7 453 637	7 573 637
Taxeringsvärden byggnader	9 200 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	1 332 000	1 110 000
	10 532 000	9 310 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	33 490	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 490	0
Årets avskrivningar	-558	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-558	0
Utgående redovisat värde	32 932	0

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Handelsbanken	4 920 000	5 040 000
	4 920 000	5 040 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 520 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 400 000	5 520 000
	5 400 000	5 520 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
	120 000	120 000

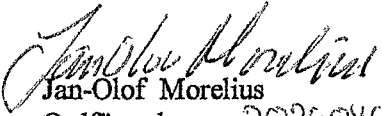
Not 6 Ställda säkerheter

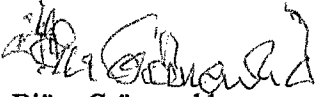
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 600 000	6 600 000
	6 600 000	6 600 000

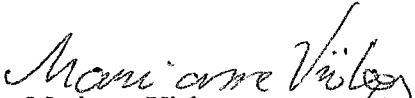
Vid med
Anders Persson
Johanna Malmgren

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades den 8 februari 2026

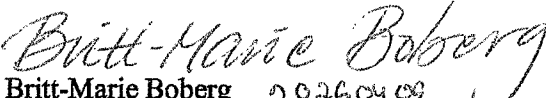

Jan-Olof Morelius
Ordförande 20260409


Björn Grünewald 20260409


Marianne Vinberg 20260409


Kristina Hästö Normann 20260409


Stig Andrén 20260409


Britt-Marie Boberg 20260409


Eva Gabrielsson 20260409

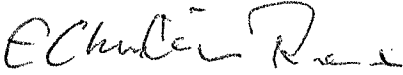

Rune Holst 20260409


Inger Persson 20260409


Göte Karlsson 20260409

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 20260409


Christian Redhe
Revisor

Vidimeras
Inger Persson
Jan-Olof Morelius

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljusterns Strand
Org.nr 769612-6155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljusterns Strand för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 Brf Ljusterns Strand 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 lämpligt, 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 avveckla 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Ljusterns Strand 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Hedemora den

9 april 2026

Christian Redhe

Christian Redhe
Revisor

Vidmear:
Ange Remon
Jan Olufsen