



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljustadalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-05. Föreningens stadgar registrerades 2023-12-16.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hillsta 4:169	1986	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 4 620 kvm. Byggnadernas totalyta är 4600 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Gunnar Skoglund	Ordförande
Daniel Skoglund	Kassör
Marcus Hägglund	Sekreterare
Torbjörn Lindahl	Vice ordförande
Michael Henning	Styrelseledamot
Andreas Nordlander	Suppleant

Valberedning

Åke Nilsson
Reginald Halicki

Firmateckning

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

Revisorer

Lars Ljungström Revisor Bokföringsgruppen HB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2018-2020 ● Målning fönster
- 2019 ● Byte ytterdörrar
- 2021 ● Nya fotbollsmål
Mossbekämpning yttertak
- 2021-2022 ● Byte värmepumpar
- 2023 ● Byte avstängningsventiler inkommande vatten
Upprensning efter bäcken

Planerade underhåll

- 2026 ● Mossbekämpning yttertak/byte trasigt taktegel
- 2026-2029 ● Renovering och målning av träfasaderna

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Skötsel parkeringsytor/snöröjning	Trädgård o Anläggning
Teknisk förvaltning	Föreningen själva
Underhåll värmepumpar	Värme o Energiteknik

Övrig verksamhetsinformation

Nytt avtal har tecknats med Tele2 på 3 år som omfattar Tv Silver Flex och bredband 500/500MB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånet som togs i samband med dörrbytet 2019 på 2,9 miljoner är helt avvecklat. Den fördelaktiga räntenivån på 0,93 % som föreningen haft kommer att upphöra juli 2026. Vi kommer att få betydligt högre räntekostnader därefter. Vi ser dessutom att vi kommer att få betydande kostnader för fasad reparationer och målning de närmaste åren varför en höjning av avgiften med 3,5 % är nödvändig under 2025-2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 792 880	2 781 587	2 694 648	2 576 212
Resultat efter fin. poster	1 409 560	1 390 930	981 476	-1 677 231
Soliditet (%)	28	22	17	14
Yttre fond	3 023 771	2 469 771	2 018 271	1 464 271
Taxeringsvärde	44 040 000	44 040 000	44 400 000	44 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	603	601	582	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,8	49,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 971	4 313	4 608	4 614
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 989	4 313	4 628	4 614
Sparande per kvm totalyta, kr	393	384	319	269
Elkostnad per kvm totalyta, kr	2	1	2	1
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	1	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	2	2	2	1
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,12	0,98	0,95	-
Räntekänslighet (%)	6,59	7,18	15,97	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	912 000	-	-	912 000
Fond, yttre underhåll	2 469 771	-	554 000	3 023 771
Balanserat resultat	1 053 169	1 390 930	-554 000	1 890 099
Årets resultat	1 390 930	-1 390 930	1 409 560	1 409 560
Eget kapital	5 825 870	0	1 409 560	7 235 430

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 444 099
Årets resultat	1 409 560
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-554 000
Totalt	3 299 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	16 925
Balanseras i ny räkning	3 316 584

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 792 880	2 781 587
Summa rörelseintäkter		2 792 880	2 781 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-747 758	-786 617
Övriga externa kostnader	8	-62 916	-64 697
Personalkostnader	9	-112 310	-105 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 896	-382 896
Summa rörelsekostnader		-1 305 880	-1 339 667
RÖRELSERESULTAT		1 487 000	1 441 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136 199	150 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-213 640	-201 804
Summa finansiella poster		-77 441	-50 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 409 560	1 390 930
ÅRETS RESULTAT		1 409 560	1 390 930

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	20 903 516	21 275 456
Markanläggningar	12	102 256	113 212
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 005 772	21 388 668
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 005 772	21 388 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 690	30 433
Övriga fordringar	14	530 725	555 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116 295	31 217
Summa kortfristiga fordringar		670 710	616 763
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 275 804	4 132 495
Summa kassa och bank		4 275 804	4 132 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 946 514	4 749 258
SUMMA TILLGÅNGAR		25 952 286	26 137 926

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		912 000	912 000
Fond för yttre underhåll		3 023 771	2 469 771
Summa bundet eget kapital		3 935 771	3 381 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 890 099	1 053 169
Årets resultat		1 409 560	1 390 930
Summa fritt eget kapital		3 299 659	2 444 099
SUMMA EGET KAPITAL		7 235 430	5 825 870
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 347 700	18 347 700
Summa långfristiga skulder		18 347 700	18 347 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	1 580 000
Leverantörsskulder		7 502	23 211
Övriga kortfristiga skulder		127 859	127 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	233 795	233 290
Summa kortfristiga skulder		369 156	1 964 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 952 286	26 137 926

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 487 000	1 441 920
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	382 896	382 896
	1 869 896	1 824 816
Erhållen ränta	152 486	152 479
Erlagd ränta	-213 982	-201 635
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 808 401	1 775 660
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-162 630	-56 687
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 858	19 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 630 913	1 738 212
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	800 000	0
Amortering av lån	-2 380 000	-1 360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 580 000	-1 360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	50 913	378 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 614 024	4 235 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 664 937	4 614 024

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljustadalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	6,1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Byggnad	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 784 000	2 776 000
Pantsättningsavgift	4 011	2 721
Överlåtelseavgift	2 866	2 866
Administrativ avgift	2 009	0
Öres- och kronutjämning	-6	0
Summa	2 792 880	2 781 587

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Besiktningar	0	3 125
Gårdkostnader	0	4 389
Sophantering	0	4 660
Snöröjning/sandning	51 835	65 203
Fordon	7 085	10 686
Förbrukningsmaterial	544	1 216
Summa	59 464	89 279

NOT 4, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	801
Huskropp utvändigt	13 070	0
Sophantering/återvinning	0	4 660
Ventilation	28 146	27 331
Mark/gård/utemiljö	42 000	3 588
Summa	83 216	36 380

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Mark/gård/utemiljö	16 925	0
Summa	16 925	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	7 503	6 555
Sophämtning/renhållning	54 795	50 320
Grovsopor	0	2 696
Summa	62 298	59 571

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	55 379	106 754
Kabel-TV	79 698	104 416
Bredband	60 478	59 918
Fastighetsskatt	330 300	330 300
Summa	525 855	601 387

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	1 107	1 476
Tele- och datakommunikation	1 015	1 721
Revisionsarvoden extern revisor	6 100	5 800
Styrelseomkostnader	1 730	1 744
Fritids och trivselkostnader	1 382	1 256
Föreningskostnader	6 376	6 913
Förvaltningsarvode enl avtal	35 000	33 429
Överlåtelsekostnad	1 433	4 299
Pantsättningskostnad	4 011	2 196
Administration	4 438	5 363
Föreningsavgifter	324	500
Summa	62 916	64 697

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	76 439	74 489
Löner till kollektivanst	13 440	12 000
Arbetsgivaravgifter	22 431	18 968
Summa	112 310	105 457

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	213 535	201 731
Dröjsmålsränta	105	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	73
Summa	213 640	201 804

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	30 392 955	30 392 955
----------	------------	------------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 392 955	30 392 955
---	-------------------	-------------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-9 117 499	-8 745 559
----------	------------	------------

Årets avskrivning	-371 940	-371 940
-------------------	----------	----------

Utgående ackumulerad avskrivning	-9 489 439	-9 117 499
---	-------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 969 000</i>	<i>3 969 000</i>
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	33 960 000	33 960 000
------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	10 080 000	10 080 000
---------------------	------------	------------

Summa	44 040 000	44 040 000
--------------	-------------------	-------------------

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	179 704	179 704
----------	---------	---------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 704	179 704
---	----------------	----------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-66 492	-55 536
----------	---------	---------

Årets avskrivning	-10 956	-10 956
-------------------	---------	---------

Utgående ackumulerad avskrivning	-77 448	-66 492
---	----------------	----------------

Utgående restvärde enligt plan	102 256	113 212
---------------------------------------	----------------	----------------

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 000	102 000
Utgående anskaffningsvärde	102 000	102 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-102 000	-102 000
Utgående avskrivning	-102 000	-102 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	136 117	68 109
Skattefordringar	5 475	5 475
Transaktionskonto	323 133	212 861
Borgo räntekonto	66 000	268 668
Summa	530 725	555 113

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	1 661	0
Förutbet försäkr premier	54 378	0
Förutbet kabel-TV	25 390	0
Förutbet bredband	19 936	0
Upplupna ränteintäkter	14 930	31 217
Summa	116 295	31 217

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
SEB	2025-06-28	-	-	1 580 000
SEB	2026-07-28	0,93 %	13 506 945	13 506 945
SEB	2026-07-28	0,93 %	4 840 755	4 840 755
Summa			18 347 700	19 927 700
Varav kortfristig del			0	1 580 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 347 700 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	301	0
Uppl kostn el	546	0
Uppl kostn räntor	948	1 290
Förutbet hyror/avgifter	232 000	232 000
Summa	233 795	233 290

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	27 369 000	27 369 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundsvall

Daniel Per-Axel Skoglund
Kassör

Lars Gunnar Skoglund
Ordförande

Marcus Hägglund
Sekreterare

Per Michael Henning
Styrelseledamot

Torbjörn Lindahl
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bokföringsgruppen HB
Lars Ljungström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.09.2025 20:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.09.2025 08:45

DOCUMENT ID:

ry-QqxOAoge

ENVELOPE ID:

SJ79guCsgg-ry-QqxOAoge

DOCUMENT NAME:

Brf Ljustadalen, 716414-2411 - Årsredovisning 2025.pdf
18 pages

SHA-512:

2e5afc8a7b7e07364af7f9e35edd6c61202425898c3176f
d1577e5c32418231dc96a1743e2b0f91e8eba32cd3bdfc
5550f555e255cc9dc0f9b4f22aac8d06530

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Marcus Hägglund markus.hagglund@live.se	 Signed Authenticated	22.09.2025 09:22 22.09.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.60.53
2. TORBJÖRN LINDAHL torbjorn@famindahl.com	 Signed Authenticated	22.09.2025 10:36 22.09.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.226.116
3. LARS GUNNAR SKOGLUND lgs@2skoglund.se	 Signed Authenticated	22.09.2025 14:05 22.09.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.41
4. Per Michael Henning henningmichael62@gmail.com	 Signed Authenticated	22.09.2025 21:08 22.09.2025 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.228.63
5. Daniel Per-Axel Skoglund daniel.skoglund@valmet.com	 Signed Authenticated	25.09.2025 18:34 22.09.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.227.251
6. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	 Signed Authenticated	25.09.2025 20:52 25.09.2025 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.69.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Ljustadalen
org nr 716414-2411

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Ljustadalen för räkenskapsåret
2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Ljustadalen:s
finansiella ställning per den 30 juni 2025.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2024/25

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Äre 2025-

Lars Ljungström



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.09.2025 20:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.09.2025 08:45

DOCUMENT ID:

SJmmcg_Ajgl

ENVELOPE ID:

SJxQqg_Cjxl-SJmmcg_Ajgl

DOCUMENT NAME:

ljustadalen 2025 rev.pdf

1 page

SHA-512:

25f9bee07b577c2daffc34b0ff0688f7420b724b25d6a40
2042ae79bf83c5b38ff17269505c128d3e42b67d7c37a8
ade5349d80763cdac6bdfaf824d2d99ecd3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM	 Signed	25.09.2025 20:53	eID	Swedish BankID
lars.ljungstrom@telia.com	Authenticated	25.09.2025 20:52	Low	IP: 213.66.69.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed