

Årsredovisning för
Brf Ljusbojen 2
769617-2613
Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Ljusbojen 2, 769617-2613, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ljusbojen 2 i Västerås kommun med adress Fyrtornsgatan 4/ Verksgatan 16. Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 6 våningar och omfattar totalt 26 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

6 st	2 r o k
12 st	3 r o k
5 st	4 r o k
3 st	5 r o k

Garageplatser uppgår till 27 st.
Utomhusparkeringar 11 st.

Byggnadernas totalyta är 3 259 kvadratmeter, lägenhetsyta 2 526 kvadratmeter och lokalyta 733 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2011, värdeår 2011.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.
Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Föreningen har avtal med:
Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel samt lokalvård
Internetleverantör
TV
Elavtal

MARK Fastighet Mälardalen AB
MARK Fastighet Mälardalen AB
Stadsnät, Mälarenergi
Tele2
Mälarenergi AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Eva Matsson	Ordförande	2026
Jahn Limdal	Ledamot	2027
Lennart Hedenström	Ledamot	2027
Anders Lundvall	Ledamot	2026
Marie Nyby	Ledamot	2026
Göran Jönsson	Suppleant	2027

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Pettersson
(Crowe Västerås AB)

Ordinarie Extern

Valberedning
Rolf Carlsson
Kerstin Gustavsson

Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-15

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 26 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 41 st.
Under räkenskapsåret har 2st (1) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 10% fr o m 2025-01-01 .

Två lån med vardera 8 milj sattes om i september med räntorna 2,52 % (2 år) samt 2,97 % (5 år).

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och kanalrensning av ventilationssystemet genomfördes i juni.

Fastighetskötsel och ekonomisk förvaltning sades upp och ny förhandling påbörjades.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av MARK Fastighet Mälardalen AB.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	788	641	548	491
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	71	75	
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 262	9 336	9 409	9 164
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	11 950	12 045	12 140	
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr				53
Elkostnad per kvm totalyta, kr				30
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr				13
Energikostnad per kvm totalyta	149	125	106	
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	211	224	205	140
Räntekänslighet	15	19	22	
Nettoomsättning (tkr)	2 496	2 114	1 821	1 665
Resultat efter finansnetto (tkr)	-300	-893	-545	-450
Eget kapital (tkr)	56 158	56 298	57 191	57 680
Soliditet (%)	65	65	64	65
Sparande kr per kvm	117	71	56	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster from november 2023.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar.

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 532 000			60 532 000
Fond för yttre underhåll	659 622	274 000	-423 969	809 591
Summa bundet eget kapital	61 191 622			61 341 591
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 893 982	149 969	-893 040	-4 150 911
Årets resultat	-300 348	300 348	893 040	-893 040
Summa fritt eget kapital	-5 194 330			-5 043 951
Summa eget kapital	55 997 292			56 297 640

Resultatdisposition

	Belopp
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-300 348
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-5 043 951
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-274 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	423 969
Summa balanserat resultat	-5 194 330
Styrelsen föreslår att medlen disponeras: ianspråktagande av fond för yttre underhåll	 -
Att i ny räkning överförs	-5 194 330

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	2 496 400	2 113 575
Övriga rörelseintäkter		7 646	161 227
		2 504 046	2 274 802
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-434 506	-1 020 661
Driftskostnader	3	-684 314	-608 633
Övriga externa kostnader	4	-303 119	-97 337
Personalkostnader		-22 092	-14 480
Avskrivningar	5	-672 162	-700 406
		-2 116 193	-2 441 516
RÖRELSERESULTAT		387 853	-166 714
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		402	3 810
Räntekostnader		-688 603	-730 136
		-688 201	-726 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-300 348	-893 040
ÅRETS RESULTAT		-300 348	-893 040

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	85 453 027	86 071 566
Maskiner och inventarier	7	412 599	466 222
		<u>85 865 626</u>	<u>86 537 788</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 865 626</u>	<u>86 537 788</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	161 000
Övriga fordringar		74 072	73 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 102	53 957
		<u>89 174</u>	<u>288 018</u>
Kassa och bank		<u>767 653</u>	<u>444 969</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>856 827</u>	<u>732 987</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>86 722 453</u>	<u>87 270 775</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 532 000	60 532 000
Fond för yttre underhåll	9	659 622	809 591
		<u>61 191 622</u>	<u>61 341 591</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 893 982	-4 150 911
Årets resultat		-300 348	-893 040
		<u>-5 194 330</u>	<u>-5 043 951</u>
Summa eget kapital		<u>55 997 292</u>	<u>56 297 640</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 200 000	6 200 000
		<u>22 200 000</u>	<u>6 200 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 985 000	24 225 000
Leverantörsskulder		83 530	107 326
Skatteskulder		156 684	145 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	299 947	295 795
		<u>8 525 161</u>	<u>24 773 135</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 722 453</u>	<u>87 270 775</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-300 348	-893 040
Avskrivningar	672 162	700 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 814	-192 634
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	198 844	-173 225
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 973	-247 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 685	-613 709
Investeringsverksamheten		
Nyanläggning laddboxar		380 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		380 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
Årets kassaflöde	322 685	-473 084
Likvida medel vid årets början	444 969	918 053
Likvida medel vid årets slut	767 654	444 969

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 80 år.

En avskrivningsplan har upprättats med utnyttjandeperiod 120 år och rak avskrivning med start 2014.

Tillkommande avskrivningar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond har skett på basis av föreningens underhållsplan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	10 år	10 år
Utsmyckning	10 år	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgifter och Hyror

	2025	2024
Årsavgifter	1 799 073	1 499 243
Hysesintäkter	672 328	614 332
Övrigt	24 999	
Summa	2 496 400	2 113 575

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	126 272	121 851
Fastighetsskötsel enligt beställning	18 580	19 100
Snöröjning / sandning	19 582	32 349
Städning enligt beställning	12 375	
Mattvätt/hyrmattor	6 774	5 975
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	45 728	
Hissbesiktning	5 153	6 489
Gård	606	
Serviceavtal	44 311	35 540

Övriga kostnader fastighetsskötsel	3 195	
Brandskydd		5 000
Övriga kostnader		13 613
Summa	282 576	239 917

Reparationer	2025	2024
Fastighetsförbättringar	49 170	
Källare	3 750	
Entré/trapphus	950	
Lås		950
Ventilation	48 625	16 255
Elinstallation	22 404	513
Bredband	406	
Hiss	19 657	28 816
Tak	3 758	
Fasad		50 310
Fönster	3 209	
Garage/bilplatser		3 613
Vattenskada		256 318
Summa	151 929	356 775

Periodiskt underhåll		
Tak		285 515
Fasad		138 454
Summa		423 969

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER **434 506** **1 020 661**

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader	2025	2024
El	204 242	162 223
Värme	226 964	194 044
Vatten	55 376	52 646
Sophämtning/renhållning	36 619	51 236
Summa	523 201	460 149

Övriga driftskostnader

Försäkring	39 204	36 808
Kabel-tv	27 872	27 736
Bredband	10 393	10 900
Summa	77 469	75 444

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	83 644	73 040
Summa	83 644	73 040

TOTALT DRIFTSKOSTNADER **684 314** **608 633**

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	11 381	10 969
Förlust på avgifts-/hyresfordringar	161 000	
Ersättning till revisor	21 738	21 375
Föreningskostnader	22 099	7 988
Styrelseomkostnader	270	800
Förvaltningskostnader	51 324	50 135
Förvaltningskostnader, övriga	19 486	
Administration		2 590
Förbrukningsinventarier	8 217	
Bankkostnader	3 472	3 480
Inköp material och varor	4 132	
Summa	303 119	97 337

Not 5

AVSKRIVNINGAR

	2025	2024
Byggnad	604 953	605 001
Förbättringar	13 586	13 586
Inventarier	53 623	81 819
Summa	672 162	700 406

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	92 875 500	92 875 500
Utgående anskaffningsvärde	92 875 500	92 875 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-6 803 934	-6 185 347
Årets avskrivningar enligt plan	-618 539	-618 587
Utgående avskrivning enligt plan	-7 422 473	-6 803 934

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 100 000	20 100 000
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	58 650 000	54 834 000
Taxeringsvärde mark	18 232 000	17 632 000
	76 882 000	72 466 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	73 000 000	69 400 000
Lokaler	3 882 000	3 066 000
	76 882 000	72 466 000

Not 7

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	2025-12-31	2024-12-31
	741 762	1 122 387
Bidrag laddstolpar		-380 625
Utgående anskaffningsvärde	741 762	741 762

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	2025-12-31	2024-12-31
	-275 540	-193 721
Årets avskrivning enligt plan	-53 623	-81 819
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-329 163	-275 540

Redovisat restvärde vid årets slut

412 599	466 222
----------------	----------------

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring	2025-12-31	2024-12-31
		39 204
Kabel-tv	7 086	6 968
Serviceavtal	8 016	7 785
	15 102	53 957

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	2025-12-31	2024-12-31
	809 591	535 591
Reservering enligt stämmobeslut	274 000	274 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-423 969	
Vid årets slut	659 622	809 591

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	1,420%	6 200 000	6 200 000	2028-10-25
Swedbank Hypotek	2,52 %	8 000 000	8 000 000	2027-09-24
Swedbank Hypotek	2,97 %	8 000 000	8 000 000	2030-09-25
Swedbank Hypotek	2,784 %	7 985 000	8 225 000	Rörligt 3 månader
Summa skulder till kreditinstitut		30 185 000	30 425 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 985 000	-24 225 000	
		22 200 000	6 200 000	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	39 445	57 043
Extern revisor	20 000	19 500
EI	18 611	21 332
Värme	25 662	25 404
Vatten	5 083	4 559
Förutbetalda avgifter och hyror	191 146	167 957
	299 947	295 795

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	32 630 000	32 630 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Föreningen kommer efter räkenskapsårets utgång övergå till K3-regelverket i sin redovisning. Bokföringsnämnden (BFN) har beslutat att det från och med den 1 januari 2026 är tvingande för alla bostadsrättsföreningar att tillämpa K3-regelverket(BFNAR 2012:1). Övergången innebär bl.a utökade krav och upplysningar i noter, på nyckeltal, räntekostnader och underhållsplan, inga förenklade regler för periodiseringar får tillämpas samt att föreningen ska göra en komponentindelning av byggnaden och bedöma dess kvarvarande nyttjandeperiod.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Eva Matsson
Ordförande

Marie Nyby
Ledamot

Lennart Hedenström
Ledamot

Jahn Limdal
Ledamot

Anders Lundvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

Crowe Västerås AB

Följande handlingar har undertecknats den 14 april 2026



Årsredovisning Ljusbojen 2.pdf

(4232138 byte)
SHA-512: 3dd71ca1d5fc6ff28330099caa0fa86dbe8dd
04cac6678f79496eb52cadae882f36ba4ab6f5346301a
a2a8147473abd0ccaf4c2b9e30355a29aad60de26f568

Underskrifter

2026-04-10 18:07:03 (CET)



Bo Anders Lundvall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 07:29:26 (CET)



Eva Margareta Matsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 15:13:39 (CET)



Jahn Gunnar Limdal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 07:59:48 (CET)



Lennart Hedenström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 16:02:27 (CET)



Marie Christina Nyby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 18:20:52 (CET)



Erik Jonas Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3d695e7c55e46c05d6398a74c54acd8833fe959700f50873865782b0ff35c7433c4f6ea726184af9ed45d4b77bace9060bb54caead438532766396fe2574bc2e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.