

Årsredovisning
för
Brf Ljusterö Skärgårdsby 2
769634-0616

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 oktober 2023.

En ekonomisk plan för föreningens verksamhet finns upprättad och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 november 2018.

Föreningen har sitt säte på Ljusterö i Österåkers kommun, Stockholms län.

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Österåker Mellansjö 1:58 -- 1:65 samt Österåker Mellansjö 1:84 med en total tomtarea på 14 707 kvm.

På tomtarean finns 31 st bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Marken innehas med äganderätt.

Samfällighet

Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 ingår i Gropgärdes Samfällighetsförening. Samfälligheten ansvarar för vägar och vägbelysning.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastigheterna har åsatts värdeår 2019. Småhusen är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 lån har lagts om, bundits på 1 respektive 2 år.

Styrelsen har målat om lister på husens fasader.

Styrelsen har dessutom under året bland annat bistått medlemmarna med olika frågor, hantering av skador, kontroll av korrekt installation av samtliga elbilsaddare, kontakt med andra styrelser i området och med samfälligheten, samt medlemsutskick, välkomstbrev och webbuppdateringar.

Under sommaren var styrelsen medarrangör för en knytis-fika för alla boende i området.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 43 st medlemmar och vid årets slut 44 st.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2025 haft följande sammansättning:

Maria Schollin	Ledamot/ Ordförande
Karin Bruce	Ledamot
Marie Möller	Ledamot
Heléne Gebele	Ledamot
Benny Kalmerlind	Suppleant
Felicia Kervefelt	Suppleant

Valberedning

Carl Tengberg
Magnus Berglund

Revisor

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Föreningen har under 2025 haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 955	1 825	1 681	1 477
Resultat efter finansiella poster	-36	-204	-132	-143
Soliditet (%)	69,7	69,5	69,3	70,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 090	837	733	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 884	13 037	13 193	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 884	13 037	13 193	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	279	184	222	0
Räntekänslighet (%)	11,8	15,6	18,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	145	127	101	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,1	81,7	76,6	0,0

Redovisning av nyckeltal med (kr/kvm) har ej gjorts innan 2023, därav nollor i flerårsöversikten.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror bland annat på avskrivningar, vilka inte påverkar kassaflödet. Styrelsen utvärderar löpande om avgiftsförändringar behöver göras för att föreningen ska kunna uppfylla sina ekonomiska åtaganden och säkerställa finansieringen av framtida underhåll och investeringar. Styrelsen bedömer därför att årsavgifterna ska höjas med 3% from 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 030 000	598 916	-1 353 457	-204 437	54 071 022
Disposition av föregående års resultat:		152 500	-356 937	204 437	0
Årets resultat				-35 758	-35 758
Belopp vid årets utgång	55 030 000	751 416	-1 710 394	-35 758	54 035 264

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 710 394
årets förlust	-35 758
	-1 746 152

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	196 332
i ny räkning överföres	-1 942 484
	-1 746 152

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 954 747	1 824 867
Övriga rörelseintäkter		4 415	300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 959 162	1 825 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-725 409	-669 957
Övriga externa kostnader	4	-132 113	-177 267
Personalkostnader	5	-85 398	-110 801
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-532 859	-532 859
Summa rörelsekostnader		-1 475 779	-1 490 884
Rörelseresultat		483 383	334 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 780	172
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-521 921	-538 892
Summa finansiella poster		-519 141	-538 720
Resultat efter finansiella poster		-35 758	-204 437
Resultat före skatt		-35 758	-204 437
Årets resultat		-35 758	-204 437

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 192 559	76 725 418
Summa materiella anläggningstillgångar		76 192 559	76 725 418
Summa anläggningstillgångar		76 192 559	76 725 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		441 013	350 934
Övriga fordringar		3 503	3 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275	0
Summa kortfristiga fordringar		444 791	354 389
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		872 330	712 963
Summa kassa och bank		872 330	712 963
Summa omsättningstillgångar		1 317 121	1 067 352
SUMMA TILLGÅNGAR		77 509 680	77 792 770

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 030 000	55 030 000
Fond för yttre underhåll		751 416	598 916
Summa bundet eget kapital		55 781 416	55 628 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 710 394	-1 353 457
Årets resultat		-35 758	-204 437
Summa fritt eget kapital		-1 746 152	-1 557 894
Summa eget kapital		54 035 264	54 071 022
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 833 125	16 628 750
Summa långfristiga skulder		12 833 125	16 628 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 113 750	6 590 000
Förskott från kunder		239	0
Leverantörsskulder		4 842	5 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 460	497 878
Summa kortfristiga skulder		10 641 291	7 092 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 509 680	77 792 770

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	483 383	334 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	532 859	532 859
Erhållen ränta	2 780	172
Betald ränta	-521 921	-538 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	497 101	328 422
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-90 079	-65 348
Förändring av kortfristiga fordringar	-323	101 096
Förändring av leverantörsskulder	-278	-87 674
Förändring av kortfristiga skulder	24 821	12 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	431 242	289 320
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-271 875	-277 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 875	-277 500
Årets kassaflöde	159 367	11 820
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	712 963	701 144
Likvida medel vid årets slut	872 330	712 964

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företagsamt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

K2 regelverkets förenklingsregler gällande periodisering av återkommande kostnader har tillämpats varför vissa återkommande kostnader

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år:

Byggnader

100 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 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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 535 187	1 490 886
Internet	159 960	159 960
Vatten och avlopp	246 833	167 506
Övriga intäkter	12 767	6 515
	1 954 747	1 824 867

I föreningens årsavgifter ingår vatten och abonnemang för TV och bredband.

Fg års intäkter för vatten och avlopp avser tre kvartal på grund av ändrade redovisningsprinciper, förenklingsregeln vid periodisering. Den verkliga intäkten uppgår till 222 746.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Renhållning	99 690	88 415
Samfällighetsavgift	75 764	74 400
Fastighetsförsäkring	103 651	103 651
Vatten och avlopp	258 351	226 348
Vattenskada	8 546	0
Övriga kostnader	19 819	17 227
Internet och bredband	159 588	159 916
	725 409	669 957

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Datakommunikation	11 635	24 136
Övriga förvaltningskostnader	112 700	114 202
Övriga externa kostnader	7 778	9 801
Förlust Skärgårdsvillan Bygg AB	0	29 128
	132 113	177 267

Not 5 Arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 367	88 011
Sociala avgifter	18 031	22 790
	85 398	110 801

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	521 921	538 892
	521 921	538 892

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 336 646	79 336 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 336 646	79 336 646
Ingående avskrivningar	-2 611 228	-2 078 369
Årets avskrivningar	-532 859	-532 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 144 087	-2 611 228
Utgående redovisat värde	76 192 559	76 725 418
Taxeringsvärden byggnader	37 466 000	30 385 000
Taxeringsvärden mark	27 978 000	18 601 000
	65 444 000	48 986 000
Bokfört värde byggnader	50 141 831	50 674 690
Bokfört värde mark	26 050 728	26 050 728
	76 192 559	76 725 418

I anskaffningsvärdet ingår mark för 26 050 728 kr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2026) redovisas som kortfristiga i balansräkningen och amortering av långfristigt lån. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank, ränta 1,32%, villkorsändring 2026-02-25	5 375 000	5 375 000
Swedbank, ränta 1,43%, villkorsändring 2027-02-25	5 375 000	5 375 000
Swedbank, ränta 2,88%, villkorsändring 2026-02-25	4 568 750	4 676 250
Swedbank, ränta 2,80%, villkorsändring 2027-08-25	1 749 375	1 766 250
Swedbank, ränta 3,80%, villkorsändring 2028-02-25	1 310 000	1 350 000
Swedbank, ränta 2,79%, villkorsändring 2028-09-25	4 568 750	4 676 250
	22 946 875	23 218 750

2026 års planerade amortering av lån är 277 500 kr

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 500 000	46 500 000
	46 500 000	46 500 000

Årsredovisningen beslutades den 28 maj 2026

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Schollin
Ordförande

Heléne Gebele
Ledamot

Marie Möller
Ledamot

Karin Bruce
Ledamot

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

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2026



Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 Årsredovisning
2025.pdf
(138562 byte)
SHA-512: 6b41e9d8cd1c4b04121f79dbc136019a8d842
a5567b63cb8fcb050aa3418c207d773d28c0d17e3ce06b
8ee32f0838d0df9d13f8e872941172d963f8fe993121a

Underskrifter

2026-05-29 17:45:46 (CET)



Karin Bruce

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-30 09:40:57 (CET)



Mikael Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 18:40:39 (CET)



Eva Marie Möller

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 20:34:34 (CET)



Helene Gebele

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 18:00:31 (CET)



Maria Schollin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsrapport 2025

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:

dd222c6680a3a466b7c51086760cf239a4609ed55640902ff1a37837e36e20b686a15ceb1c61f165004e74a807abc949fb8eb82196bd92e574215034e5a90f3f



Om detta kvitto

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