

Årsredovisning för

Brf Ljusterö Torg

769612-7138

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ljusterö Torg, 769612-7138 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Visioner och mål

Styrelsens långsiktiga vision är att skapa ett hållbart boende i föreningen som alla trivs i, gammal som ung.

Föreningens fastigheter och ytor skall hållas i gott skick.

En stabil och hållbar ekonomi är något styrelsen lägger stor vikt vid.

Verksamhet

Under året har styrelsen haft 3 st protokollförda sammanträden samt ett antal möten gällande den löpande förvaltningen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-21. Den 3 januari 2008 tog vi över byggnaderna som då var slutbesiktigade. Nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 28 augusti 2018. Föreningens säte: Stockholms län, Österåkers kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår en TPF-försäkring som ger oss extra trygghet gällande vattenskador och hussvampsskador.

Föreningen har även tecknat gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Byggnadernas uppvärmning sker genom bergvärme.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnader och lägenheter

Brf Ljusterö Torg består av 10 hus med totalt 52 lägenheter med en total bostadsyta på 3 258,6 kvm fördelat på:

12 lägenheter om 1,5 rum & kök med bostadsyta 40,3 kvm, andelstal 1,236 och månadsavgift 2 842 kr.
4 lägenheter om 1,5 rum & kök med bostadsyta 45,5 kvm, andelstal 1,400 och månadsavgift 3 209 kr.
14 lägenheter om 2 rum & kök med bostadsyta 64,5 kvm, andelstal 1,979 och månadsavgift 4 549 kr.
18 lägenheter om 3 rum & kök med bostadsyta 73,6 kvm, andelstal 2,258 och månadsavgift 5 191 kr.
4 lägenheter om 4 rum & kök med bostadsyta 91,3 kvm, andelstal 2,801 och månadsavgift 6 440 kr.

Husen är fördelade på tre gårdar med tillhörande cykel och soprum. Det finns även ett gemensamt trädgårdsförråd.

Det finns en parkeringsplats till varje bostadsrätt samt ett antal besöksparkeringar. Området har även två stycken handikapplatser per gård.

Handwritten signatures in blue ink, including "CN" and "LA".

Förvaltning

Följande uppdrag har utförts av
Skärgårdskontoret:
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Följande har utförts i egen regi:

Teknisk förvaltning - styrelsen

Huvudsakliga leverantörer under 2021

E.on Kundsupport Sverige AB
Roslagsvatten AB
Söderberg & Partners
Stefan Eriksson Gräv & Entreprenad på Ljusterö AB
Anticimex
Skärgårdskontoret Ljusterö AB
JV Fastighetsservice
Team Wåhlin Bygg & VVS AB
Ljusterö Service Center AB
A.W Jonaeson Plåtslageri AB

Elleverans
Vatten och avlopp, sophämtning
Fastighetsförsäkring
Snöröjning och sandning
Skadedjursbekämpning samt TPF-försäkring
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning
Gräsklippning
Service av värmepumpar
Grovsophämtning samt snöskottning
Årlig översyn av taken

Händelser under året

- Markskötsel under vår/sommar har skötts av föreningen själv genom enskilda medlemmar. Gräsklippningen har skötts av JV Fastighetsservice.
- Service av våra värmepumpar har utförts.
- Avtalad årlig översyn av våra tak har genomförts.
- Avtalad inspektion och rensning av avlopps- och stickledning har genomförts.
- Under året har åtta stycken lägenheter bytt ägare

Föreningens ekonomi

Villkorsändring av ett lån om 5 600 000 kr till en 5-årig ränta på 1,04%.
Villkorsändring av ett lån om 7 200 000 kr till en 5-årig ränta på 0,99%.

Föreningen redovisar en vinst om 556 229 kr för 2021 och visar nu ett positivt balanserat resultat i det egna kapitalet om 978 677 kr.

Föreningen har god kontroll över räntekostnaderna under kommande fem år som följd av att vi bundit våra lån i fem år.

Styrelsen har tagit fram en detaljerad rullande 20 års budget. I den finns avsättningar för allt planerat underhåll och skötsel samt renoveringar av t ex tak, fasader, balkonger, avlopp, värmesystem, ventilation, vägar, gräsmattor, buskar och träd mm samt OVK, energideklaration och rengöring av ventilationskanaler.

Månadsavgifterna väntas förbli oförändrade de närmaste åren.

Framtida underhåll/investeringar som planeras under de kommande fem åren:

- Ommålning av fasader på utsatta partier
- Skyddsanordningar till tak på samtliga hus
- OVK
- Energideklaration
- Underhåll av balkonger
- Underhållsrengöring av avloppsledningar

Handwritten signature and initials: CN, VBC, LA

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 786 367	2 791 850	2 793 015	2 785 921
Resultat efter finansiella poster	556 229	582 022	846 531	569 372
Soliditet, %	63	62	61	59
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	846	846	845	838
Lån per kvm boyta	9 146	9 292	9 493	10 226

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 465 840	4 355 576	740 476	-64 942	582 022
Disposition av föregående års resultat				582 022	-582 022
Avsättning till fond för yttre underhåll			94 632	-94 632	
Ianspråktagande av fond					
Årets resultat					556 229
Vid årets slut	45 465 840	4 355 576	835 108	422 448	556 229

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	422 448
årets resultat	556 229
Totalt	978 677
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	94 632
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	884 045
Summa	978 677

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

CS
UB CN
LA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 786 367	2 791 850
Summa rörelseintäkter		2 786 367	2 791 850
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 456 154	-1 336 708
Förvaltningskostnader	4	-128 433	-133 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 644	-160 644
Summa rörelsekostnader		-1 745 231	-1 630 578
Rörelseresultat		1 041 136	1 161 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 756	5 066
Räntekostnader		-489 663	-584 316
Summa finansiella poster		-484 907	-579 250
Resultat efter finansiella poster		556 229	582 022
Resultat före skatt		556 229	582 022
Årets resultat		556 229	582 022

IA
UB
CN
L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	79 616 480	79 777 124
Summa materiella anläggningstillgångar		79 616 480	79 777 124
Summa anläggningstillgångar		79 616 480	79 777 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		485 682	488 485
Övriga fordringar		148 301	145 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 750	-
Summa kortfristiga fordringar		637 733	634 017
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 221 557	2 043 077
Summa kassa och bank		2 221 557	2 043 077
Summa omsättningstillgångar		2 859 290	2 677 094
SUMMA TILLGÅNGAR		82 475 770	82 454 218

CS
UB CN
LA
L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 465 840	45 465 840
Upplåtelseavgifter		4 355 576	4 355 576
Fond för yttre underhåll		835 108	740 476
Summa bundet eget kapital		50 656 524	50 561 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		422 448	-64 942
Årets resultat		556 229	582 022
Summa fritt eget kapital		978 677	517 080
Summa eget kapital		51 635 201	51 078 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	22 530 000	17 087 500
Summa långfristiga skulder		22 530 000	17 087 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	7 276 250	13 195 000
Leverantörsskulder		74 671	118 882
Skatteskulder		150 176	145 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		809 472	827 952
Summa kortfristiga skulder		8 310 569	14 287 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 475 770	82 454 218

CE
CN
U
H

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	556 229	582 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	153 553	158 460
	709 782	740 482
Betald skatt	4 264	4 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	714 046	745 266
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 716	-113 097
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-55 600	-71 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	654 730	560 313
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-476 250	-655 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-476 250	-655 000
Årets kassaflöde	178 480	-94 687
Likvida medel vid årets början	2 043 077	2 137 764
Likvida medel vid årets slut	2 221 557	2 043 077

les
B CN
IAL)

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	500

CS
JB EW
1A5

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 757 888	2 757 888
Motorvärmare	9 750	12 000
Överlåtelseavgift	8 323	7 078
Pantsättningsavgift	2 380	3 784
Påminnelseavgifter	689	1 604
Adm avg andrahandsuthyrning	7 337	9 506
Öresutj	-	-10
Summa	2 786 367	2 791 850

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Trädgårdsskötsel	36 363	49 065
Förbrukningsinventarie/material	22 624	20 881
Reparation och underhåll	219 665	412 401
VVS, Ventilation, Värmesystem	187 549	8 694
El- och värmekostnader	449 853	418 671
Vattenkostnader	133 755	142 914
Sophämtning	61 901	46 373
Snöröjning	107 553	24 094
Försäkring	158 247	139 307
TV/Parabol	2 776	-
Fastighetsskatt	75 868	74 308
Summa	1 456 154	1 336 708

Not 4 Förvaltningskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokalhyra	15 000	14 563
Administration	35 442	39 995
Styrelsearvode	54 185	54 185
Revisionsarvode	2 084	2 084
Sociala avgifter	12 236	12 781
Bankkostnader	3 626	3 808
Föreningsavgifter	5 860	5 810
Summa	128 433	133 226

CS HA
UB EN
→

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	81 846 770	81 846 770
	81 846 770	81 846 770
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 069 646	-1 909 002
-Årets avskrivning enligt plan	-160 644	-160 644
	-2 230 290	-2 069 646
Redovisat värde vid årets slut	79 616 480	79 777 124
I utgående redovisat värde ingår mark med	1 524 175	1 524 175
Taxeringsvärde byggnader:	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark:	4 544 000	4 544 000
	31 544 000	31 544 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek räntesats 1,330% bundet tom 240930	6 250 000	6 250 000
Stadshypotek räntesats 2,060% bundet tom 230901	3 956 250	4 112 500
Stadshypotek räntesats 0,990% bundet tom 260730	7 200 000	7 200 000
Stadshypotek räntesats 1,820% bundet tom 220430	6 800 000	6 800 000
Stadshypotek räntesats 1,040% bundet tom 251201	5 600 000	5 920 000
	29 806 250	30 282 500
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	7 276 250	13 195 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	22 530 000	17 087 500
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	29 806 250	30 282 500

På grund av ändrade riktlinjer hur lån ska redovisas, så har samtliga lån som förfaller inom ett år redovisats som kortfristiga under 2021. Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2022.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

CS IA
UB CN
5

Underskrifter

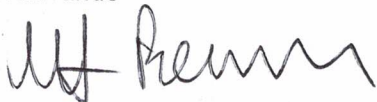
Ljusterö den 13/6-22



Nils Sundman
Ordförande



Ida Andersson



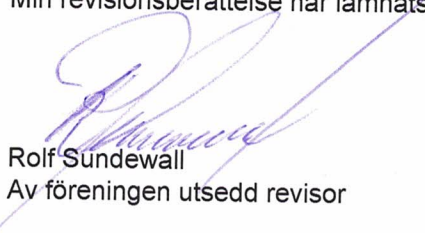
Ulf Bexarve

Charlotta Neckman



Lasse Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-06-21



Rolf Sundewall
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Årsmötet i bostadsrättsföreningen Ljusterö Torg.

Org.nr 769612-7138

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 i 769612-7138, bostadsrättsföreningen, Ljusterö Torg.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har även granskat styrelsens administrativa arbete, i form av befintliga styrelseprotokoll, avseende väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag har därvid funnit att styrelsen och styrelsens medlemmar följt de riktlinjer som årsstämman fastställt. Oaktat pandemin har styrelsen på olika sätt såväl digitalt som fysiskt genomfört sitt uppdrag på ett berömvärt sätt.

Såvitt jag bedömer, där jag granskat styrelsens ekonomiska verksamhet och långsiktiga planering, har styrelsen på ett mycket positivt sätt skött den ekonomiska förvaltningen på ett för föreningen mycket fördelaktigt sätt under förvaltningsåret 2021.

Med de villkorsändringar som skett under 2021 avseende ränteförändringar, är det min åsikt att styrelsen på ett föredömligt sätt och med god finansiell översikt och framförhållning genomfört den ekonomiska verksamheten till mycket stor fördel inför föreningens framtida ekonomi.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

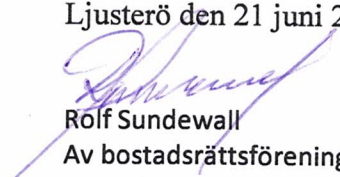
Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Räkenskapsårets 2020:s redovisningsprinciper upprättas i enlighet med Bokföringsnämndens redovisningsregler BFNAR 2009:1.

Jag anser därvid att min revision ger mig rimlig och saklig grund för att tillstyrka, att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och förordar årsmötet att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Ljusterö den 21 juni 2022



Rolf Sundewall

Av bostadsrättsföreningen Ljusterö Torg utsedd revisor