

Årsredovisning
för
Brf Ljusterö Skärgårdsby 2

769634-0616

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 19 januari 2021.

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

Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun, Stockholms län.

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.

Värdeår 2019.

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

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

Avskrivningar

Styrelsen har beslutat att göra avskrivningar på byggnaden över 100 år (1% per räkenskapsår).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har registrering av vattenanvändning till Roslagsvatten gjorts kvartalsvis fram till oktober. Rutinen framöver är att vattenanvändning rapporteras årsvis.

Föreningen har fortsatt försöka att förmå Skärgårdsvillan Bygg AB åtgärda de återstående garantifelen. Föreningen avslutade kontakt med den advokat som anlätats för att trycka på och snabba upp processen, vilket inte gett något resultat.

Brevlådor har flyttats runt och föreningen har fått olika besked från Skärgårdsvillan Bygg AB/Finess. Föreningen bytte ut fyra nedfallna och trasiga brevlådor.

Föreningen har skrivit avtal med målarfirman Andres måleri för fasadmålning av alla hus under 2023, efter beslut på extrastämma i november. Extrastämman beslutade också om att ta lån om 2 miljoner kr för att finansiera målningen. Lånelöfte har föreningen erhållit från Swedbank.

Ett lån hos Swedbank som förföll i april omförhandlades till lägre ränta.

En större vattenskada inträffade i ett av husen i december.

En stor insats för styrelsen har varit att bistå medlemmarna med olika frågor, hjälp vid skador, hantering av vattenmätning, hantering av frågor kring brevlådor och garantiåtgärder, samt inhämtning av offerter från målare.

Under sommaren anordnade styrelsen en grillträff för medlemmarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 45 st medlemmar och vid årets slut 44 st. Under året har 6 st överlåtelse skett, varav 2 st som gåva.

Styrelsen har efter ordinarie föreningstämma den 8 maj 2022 haft följande sammansättning:

Daniel Lindström	Ledamot/Ordförande
Jolanta Laurinski	Ledamot
Karin Bruce	Ledamot
Benny Kalmerlind	Ledamot
Barbro Weman Bölling	Ledamot
John Rosencranz	Suppleant

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

Under 2022 har 13 st protokollförda styrelsemöten hållits av den nya styrelsen.

Revisor

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Valberedning

Pernilla Mattsson och Solveig Hjort.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 477	1 412	1 405	710
Resultat efter finansiella poster	-143	-245	123	-442
Soliditet (%)	70,8	70,7	70,6	59,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 030 000	0	152 500	-387 156	-244 586	54 550 758
Disposition av föregående års resultat:			146 958	-244 586	244 586	146 958
				-146 958		-146 958
Årets resultat					-143 240	-143 240
Belopp vid årets utgång	55 030 000	0	299 458	-778 700	-143 240	54 407 518

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-778 699
årets förlust	-143 241
	-921 940

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	146 958
i ny räkning överföres	-1 068 898
	-921 940

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 477 222	1 412 404
Övriga rörelseintäkter		8 113	420
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 485 335	1 412 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-351 384	-277 107
Övriga externa kostnader	4	-402 819	-448 985
Personalkostnader	5	-44 120	-40 697
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-515 170	-515 170
Summa rörelsekostnader		-1 313 493	-1 281 959
Rörelseresultat		171 842	130 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-315 086	-375 451
Summa finansiella poster		-315 083	-375 451
Resultat efter finansiella poster		-143 241	-244 586
Resultat före skatt		-143 241	-244 586
Årets resultat		-143 241	-244 586

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 022 242	76 537 412
Summa materiella anläggningstillgångar		76 022 242	76 537 412
Summa anläggningstillgångar		76 022 242	76 537 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		267 299	228 717
Övriga fordringar		3 317	3 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 885	13 299
Summa kortfristiga fordringar		338 501	245 330
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		455 377	365 460
Summa kassa och bank		455 377	365 460
Summa omsättningstillgångar		793 878	610 790
SUMMA TILLGÅNGAR		76 816 120	77 148 202

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 030 000	55 030 000
Fond för yttre underhåll		299 458	152 500
Summa bundet eget kapital		55 329 458	55 182 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-778 699	-387 155
Årets resultat		-143 241	-244 586
Summa fritt eget kapital		-921 940	-631 741
Summa eget kapital		54 407 518	54 550 759
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 923 750	17 071 250
Summa långfristiga skulder		16 923 750	17 071 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 038 750	5 146 250
Förskott från kunder		0	472
Leverantörsskulder		11 604	1 114
Övriga skulder		0	23 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		434 498	354 872
Summa kortfristiga skulder		5 484 852	5 526 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 816 120	77 148 202

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:	Antal år:
Byggnader	100 år

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 138 442	1 117 010
Internet	159 960	159 960
Vatten och avlopp	165 003	128 871
Övriga intäkter	13 817	6 563
	1 477 222	1 412 404

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Renhållning	70 782	78 462
Samfällighetsavgift	49 600	62 000
Fastighetsförsäkring	60 408	58 091
Vatten och avlopp	165 003	128 871
Övriga kostnader	5 591	1 813
Korrigerad fastighetsskatt	0	-52 130
	351 384	277 107

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Datakommunikation	175 750	167 977
Övriga förvaltningskostnader	210 711	136 008
Övriga externa kostnader	16 358	145 000
	402 819	448 985

Föregående räkenskapsår har föreningen godtagit entreprenörens bestridan av debiterat vite, 145 000 kr. Redovisas ovan i Övriga externa kostnader.

Not 5 Arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	34 395	32 541
Sociala avgifter	9 725	8 156
	44 120	40 697

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader långfristiga skulder	314 478	375 209
Dröjsmålsräntor leverantöskulder	608	145
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	97
	315 086	375 451

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 567 752	77 567 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 567 752	77 567 752
Ingående avskrivningar	-1 030 340	-515 170
Årets avskrivningar	-515 170	-515 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 545 510	-1 030 340
Utgående redovisat värde	76 022 242	76 537 412
Taxeringsvärden byggnader	30 385 000	30 385 000
Taxeringsvärden mark	18 601 000	18 601 000
	48 986 000	48 986 000
Bokfört värde byggnader	49 971 514	50 486 684
Bokfört värde mark	26 050 728	26 050 728
	76 022 242	76 537 412

I anskaffningsvärdet ingår mark för 26 050 728 kr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 255 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2022-12-31	2021-12-31
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 1,21%, villkorsändring 2025-02-25	4 891 250	4 998 750
Swedbank, ränta 2,43%, villkorsändring 2022-04-25	0	4 998 750
Swedbank, ränta 1,10%, villkorsändring 2024-02-23	1 430 000	1 470 000
Swedbank, ränta 1,55%, villkorsändring 2023-03-24	4 891 250	0
Varav kortfristig del	-5 038 750	-5 146 250
	16 923 750	17 071 250

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	46 500 000	46 500 000
	46 500 000	46 500 000

Stockholm

Daniel Lindström
Ordförande

Karin Bruce

Jolanta Laurinski

Barbro Weman Bölling

Benny Kalmerlind

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2023



Årsredovisning Utkast 4.pdf

(133559 byte)
SHA-512: f1412aded7bf058b3ace2f5b67cce2dfcffe
a0166c3318ab42484872cab6532897ff5bb6a43f3a73e0
533aab1901a92308b021a5922e6958fcdeb3a1962c311

Underskrifter

2023-04-26 15:38:58 (CET)



Jan Daniel Lindström

daniel@lsos.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-20 13:27:47 (CET)



Jolanta Laurinski

jolanta.laurinski@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-24 10:19:56 (CET)



Lennart Benny Kalmerlind

kalmerlind33@yahoo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-20 19:50:31 (CET)



Alice Barbro Agneta Weman Bölling

barbro.weman@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-21 13:48:04 (CET)



Karin Bruce

karin.ei.bruce@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-27 08:37:53 (CET)



Mikael Nilsson

mikael.nilsson@bakertilly.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

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:

0bd6a659055bc3920fb3fbd3a077abdea3ef06ac42a8902a88ffc9d8c2ecec59c7315fb35484016db47310463e2675460a7041d4c728647056b9b5f4fd95be0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.