

Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 4

Org.nr: 769637-0746

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 4, organisationsnummer 769637-0746, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Vid årsmötet den 12 juni 2023 omvaldes de ordinarie styrelseledamöterna. Två nya suppleanter valdes in och den sittande avgick. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Sedan 1 mars 2023 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare, Allabrf. Då föreningens ekonomi varit ansträngd har styrelsen beslutat om en 10% höjning av månadsavgiften från och med oktober. Vidare har styrelsen beslutat att fasta avgifter avseende vatten, avlopp och avfall ska debiteras den enskilde medlemmen.

Ökade kostnader för föreningen kan främst hänföras till de lån som nu lagts om till en betydligt högre ränta.

Lån:

- 1) 5.000 000 Ränta 2024 4.26%, Ränta 2023 5.34%
- 2) 3.000 000 Ränta 2024 4.26%, Ränta 2023 1.39%
- 3) 3.610 720 Ränta 2024 1.95%, Ränta 2023 1.95% (ej omsatt dec 2023)

Bland de aktiviteter som styrelsen har haft under 2023 kan nämnas

Två-årsbesiktningen som genomfördes 18-19 april där de flesta anmärkningar enligt besiktningsprotokollet har åtgärdats under hösten. Åtgärder efter besiktningsprotokollet påbörjades september 2023 och ska färdigställas under 2024.

Underhållsplan har styrelsen beslutat om där som första aktivitet service på föreningens frånluftvärmepumpar ska genomföras.

Ordningsregler har tagits fram som ett komplement till befintliga stadgar och har kommunicerats samtliga boenden.

Nyhetsbrev skickas ut till medlemmarna 3-4 gånger per år. I övrigt kommuniceras viktig information ad hoc via mejl. Föreningens hemsida uppdateras löpande av styrelsen.

Planerade aktiviteter under 2024

Vår kassör har sålt sitt boende och har därför ersatts genom fyllnadsval på extra föreningsstämma den 22 januari.

Vidare har på denna extra föreningsstämma två stadgeändringar beslutats om med 2/3 majoritet och kommer slutligen fastställas vid ordinarie föreningsstämma i maj/juni.

Arbetet med att åtgärda anmärkningar enligt besiktningsprotokollet kommer att fortsätta under 2024.

Under första hälften av 2024 kommer service av våra Bosch frånluftvärmepumpar att ske.

Avgiftändringar

Höjda avgifter för 2024

Den 10% höjningen från oktober 2023 där oktober höjningen läggs på januari hyran, november på februari och december på mars. Nedan visar vad det innebär för de olika hustyperna januari-mars.

Viken 3995 kr + 400 = 4.395 + 400 = 4.795 kr (jan-mar)



S1GxI49Q0-r1IMg8N9QR

Fjärden 4497 kr + 450 = 4.947 + 450 = 5.397 kr (jan-mar)
Kobben 3535 kr + 354 = 3.889 + 354 = 4.243 kr (jan-mar)
Vistet 1821 kr + 182 = 2.003 + 182 = 2.185 kr (jan-mar)

Vatten, avlopp och avfall: fasta avgifter per månad.
600 kr per boende och månad.
1.200 per månad kr jan-mar.

Service Bosch frånluftvärmepumpar
250 kr per boende och månad, jan-aug

Föreningens säte är i Österåkers kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019
Ekonomisk plan registrerades år 2019
Föreningens stadgar registrerades år 2019

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Kärstin Sandström
Ledamot	Ann Skoglund
Ledamot	Klas Andersson
Suppleant	Nigel Bond
Suppleant	Håkan Faste Fastesson

Minna Liiro var ledamot hela 2023. Hon ersattes av Klas Andersson vid extrastämman den 22 jan-24.
Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor Mikael Nilsson

Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Nilsson och Olof Paulin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Adexter
Ekonomisk förvaltning- från och med 1/3 2023	allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Österåker Mellansjö 1:85-1:88

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2019

Totalyta (m²): 812

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	4
2 rok	4
3 rok	4
4 rok	4
Summa	16

Totalt antal bostadslägenheter: 16

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-06-08

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Service Bosch frånluftvärmepumpar	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två-årsbesiktningen genomfördes 18-19 april och åtgärder efter besiktningsprotokollet påbörjades i september och de flesta åtgärderna inomhus slutfördes under hösten.

En underhållsplan finns framtagen och beslutad av styrelsen. I den finns som första aktivitet, att genomföra service på våra Bosch frånluftvärmepumpar som vi nu har införskaffat registreringsbevis på.

Som en förlängning av våra stadgar har styrelsen tagit fram ordningsregler och fattat beslut om dessa, samt kommunicerat ut dem till samtliga boenden.

Information till de boende har bl.a. skett genom att nyhetsbrev har tagits fram och publicerats - mars och september för 2023. Därutöver har mejl sänts ut till de boende när behov har uppstått. Vi har också en hemsida som kontinuerligt uppdateras med aktuell information.

Medlemsinformation

26 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

27 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	744	661	543	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 439	1 205	80	- 1 712
Soliditet ¹ , %	72	72	51.8	3.4
Räntekänslighet	16	18		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	31		

Bostadsrätten kr

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	874	814		
Skuldsättning / kvm totalyta	14 299	14 371		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 299	14 371		
Energikostnad / kvm	47	190		
Sparande / kvm	-67	1 957		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning,

Belopp för medräknade övriga obligatoriska kostnader för 2022 är 94.232 kr och för 2023 till 32.825 kr. Dessa belopp är inkluderade i beräkning av nyckeltal ovan.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 430 000	0	- 1 620 562	1 204 782	31 014 220
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		229 000	-229 000		0
Balanseras i ny räkning			1 204 782	- 1 204 782	0
Årets resultat				- 438 918	- 438 918
Belopp vid årets utgång	31 430 000	229 000	- 644 780	- 438 918	30 575 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 644 780
Årets resultat	- 438 918
Totalt	- 1 083 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	76 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 1 159 698
Totalt	- 1 083 698

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	743 803	660 928
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 498 381
Summa Rörelseintäkter		743 803	2 159 309
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-320 697	-214 756
Administration och förvaltning	5	-106 475	-149 606
Avskrivningar		-384 508	-384 508
Summa Rörelsekostnader		-811 680	-748 870
RÖRELSERESULTAT		-67 877	1 410 439
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		891	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 932	-205 657
Summa Finansiella poster		-371 041	-205 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-438 918	1 204 782
RESULTAT FÖRE SKATT		-438 918	1 204 782
ÅRETS RESULTAT		-438 918	1 204 782

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	42 288 984	42 673 492
Summa materiella anläggningstillgångar		42 288 984	42 673 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 288 984	42 673 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		196 009	30 197
Övriga fordringar		45	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	134 216
Summa kortfristiga fordringar		196 054	164 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		87 366	31 873
Summa kassa och bank		87 366	31 873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		283 420	196 286
SUMMA TILLGÅNGAR		42 572 404	42 869 778

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		31 430 000	31 430 000
Fond för yttre underhåll		229 000	0
Summa bundet eget kapital		31 659 000	31 430 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-644 780	-1 620 562
Årets resultat		-438 918	1 204 782
Summa fritt eget kapital		-1 083 698	-415 780
SUMMA EGET KAPITAL		30 575 302	31 014 220
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 610 720	3 610 720
Summa långfristiga skulder		3 610 720	3 610 720
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 610 720	3 610 720
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 000 000	8 090 248
Leverantörsskulder		66 421	0
Skatteskulder		0	55 240
Övriga skulder		9 977	6 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		309 984	92 818
Summa kortfristiga skulder		8 386 382	8 244 838
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 386 382	8 244 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 572 404	42 869 778

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-67 876	1 410 439
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	384 508	384 508
Summa	316 632	1 794 947
Erhållen ränta	891	0
Erlagd ränta	-371 932	-205 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-54 410	1 589 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-31 641	505 262
Förändring av rörelseskulder	200 184	-2 541 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 133	-446 776
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-58 640	-58 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 640	-58 640
Årets kassaflöde	55 493	-505 416
Likvida medel vid årets början	31 873	537 289
Likvida medel vid årets slut	87 366	31 873

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Hysesintäkter

Bredband

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Debiterade vattenkostnader

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2023	2022
Bostäder	676 863	660 928
Bredband	33 984	0
Övriga intäkter	525	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 434	0
Debiterade vattenkostnader	-2	0
Övriga intäkter	32 957	0
Totalt nettoomsättning	743 803	660 928

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	0	1 498 381
Övriga ersättningar och intäkter	0	1 498 381
Totalt övriga rörelseintäkter	0	1 498 381

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	0	9 807
Vatten och avlopp	38 561	144 363
Sophämtning	0	20 962
	38 561	175 132

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel och städ	14 523	0
----------------------------	--------	---

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	114 917	0
-------------------	---------	---

Övriga driftkostnader

Försäkring	29 061	36 771
Samfällighetskostnader	38 720	0
	67 781	36 771

Reparationer

Reparationer	84 915	2 853
--------------	--------	-------

Totalt operativ drift och underhåll

320 697	214 756
----------------	----------------

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	54 138	63 472
Extra ekonomisk förvaltning	2 610	0
	56 748	63 472

Revision

Revisionsarvode	35 725	43 125
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	0	-9 607
-----------------------------	---	--------

Övriga kostnader

Konsultarvode	1 375	0
Bankkostnader	912	3 513
Övriga kostnader	11 714	49 103
	14 001	52 616

Totalt administration och förvaltning

106 475	149 606
----------------	----------------

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	43 058 000	43 058 000
Utgående anskaffningsvärden	43 058 000	43 058 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 384 508	- 0
Årets avskrivningar	- 384 508	- 384 508
Utgående avskrivningar	-769 016	-384 508
Utgående redovisat värde	42 288 984	42 673 492
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 250 000	16 250 000
Taxeringsvärde mark	11 440 000	11 440 000
	27 690 000	27 690 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 800 000	30 800 000
Summa:	30 800 000	30 800 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 738	241228	4,26 %	5 000 000	0
SEB 754	241228	4,26 %	3 000 000	0
SEB 770	261228	1,95 %	3 610 720	0
SEB			0	11 669 360
Summa skulder till kreditinstitut			11 610 720	11 669 360
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 000 000	-58 640
			3 610 720	11 610 720

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vår kassör har sålt sitt boende och har därför ersatts genom fyllnadsval på extra föreningsstämma den 22 januari. Beslut togs också om två stycken ändringar i våra stadgar som kommer att verkställas efter beslut på det årliga årsmötet.

Arbetet med att åtgärda fel enligt besiktningsprotokollet kommer att fortsätta under 2024.

Kommunikation till de boende under 2024 kommer att ske enligt vår kommunikationsplan.

Under första hälften av 2024 kommer service av våra Bosch Frånluftvärmepumpar att ske.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Kärstin Sandström
Ordförande

Ann Skoglund

Klas Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 08:32

SENT BY OWNER:
Alexander Brask • 21.05.2024 16:55

DOCUMENT ID:
r1IMg8N9QR

ENVELOPE ID:
S1GXI49Q0-r1IMg8N9QR

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 4.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION ^a	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ann Elisabeth Skoglund ann.elisabeth.skoglund@gmail.com	Signed	21.05.2024 17:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/24)
	Authenticated	21.05.2024 17:33	Low	IP: 217.209.223.29
KÄRSTIN ELEONORA SANDSTRÖM sandstrom.karstin@gmail.com	Signed	21.05.2024 18:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/04/11)
	Authenticated	21.05.2024 18:33	Low	IP: 193.180.194.19
Klas Göran Ove Andersson klandersson68@outlook.com	Signed	21.05.2024 20:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/09/03)
	Authenticated	21.05.2024 20:43	Low	IP: 193.235.206.220
MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	Signed	22.05.2024 08:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29)
	Authenticated	21.05.2024 16:59	Low	IP: 4.223.113.207

^aAction describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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