

Årsredovisning för

# **Brf Ljusterö Torg**

769612-7138

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ljusterö Torg, 769612-7138 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### 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.

Sex parkeringsplatser är utrustade med laddstolpe för elbilar.

CS  
LB MÅ  
TB

### Förvaltning

Följande uppdrag har utförts av  
Skärgårdskontoret:  
Ekonomisk förvaltning  
Lägenhetsförteckning

Följande har utförts i egen regi:

Teknisk förvaltning - styrelsen

### Huvudsakliga leverantörer under 2023

E.on Kundsupport Sverige AB  
Roslagsvatten AB  
Söderberg & Partners  
Felix Dahlqvist Entreprenad AB  
Anticimex  
Skärgårdskontoret Ljusterö AB  
JV Fastighetservice  
Team Wåhlin Bygg & VVS AB  
Clevhorn Vassklippning & Trädfällning  
A.W Jonaeson Plåtslageri AB  
Rikard Bergs Trädgårdservice AB

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

### Händelser under året

- Markskötsel under vår/sommar har skötts av föreningen själv genom enskilda medlemmar. Gräsklippningen har skötts av JV Fastighetservice.
- Service av våra värmepumpar har utförts.
- Avtalad årlig översyn av våra tak har genomförts.
- Under året har tre stycken lägenheter bytt ägare.

### Föreningens ekonomi

Villkorsändring av ett lån om 3 256 250 kr till en 5-årig ränta på 4,41%.

Föreningen redovisar en vinst om 844 134 kr för 2023 och visar nu ett positivt balanserat resultat i det egna kapitalet om 2 492 168 kr.

Föreningen har god kontroll över räntekostnaderna under kommande 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.

### 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 avloppsledning

VB  
CS MDY  
FB

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 055 914	2 785 172	2 786 367	2 791 850
Resultat efter finansiella poster	844 134	886 758	556 229	582 022
Soliditet, %	65	64	63	62
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	931	846	846	846
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	8 440	8 532	9 146	9 292
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	8 440			
Sparande per kvm, totalt upplåtna	287			
Räntekänslighet, %	9			
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	299			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96			

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 465 840	4 355 576	929 740	884 045	886 758
Disposition av föregående års resultat				886 758	-886 758
Avsättning till fond för yttre underhåll			122 769	-122 769	
Årets resultat					844 134
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 465 840</b>	<b>4 355 576</b>	<b>1 052 509</b>	<b>1 648 034</b>	<b>844 134</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 648 034
årets resultat	844 134
<b>Totalt</b>	<b>2 492 168</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	122 769
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	2 369 399
<b>Summa</b>	<b>2 492 168</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 055 914	2 785 172
Övriga rörelseintäkter	3	97 856	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 153 770</b>	<b>2 785 172</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 570 880	-1 171 811
Förvaltningskostnader	5	-133 059	-133 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 392	-170 392
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 874 331</b>	<b>-1 475 356</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 279 439</b>	<b>1 309 816</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		16 024	3 903
Räntekostnader		-451 329	-426 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-435 305</b>	<b>-423 058</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>844 134</b>	<b>886 758</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>844 134</b>	<b>886 758</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>844 134</b>	<b>886 758</b>

CS  
PB  
UB MG

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	79 295 192	79 455 836
Inventarier, verktyg och installationer	7	77 989	87 737
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>79 373 181</u>	<u>79 543 573</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>79 373 181</u>	<u>79 543 573</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		524 140	523 775
Övriga fordringar		158 172	151 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 685	-
Summa kortfristiga fordringar		<u>685 997</u>	<u>675 614</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 021 278	1 312 271
Summa kassa och bank		<u>2 021 278</u>	<u>1 312 271</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 707 275</u>	<u>1 987 885</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>82 080 456</u>	<u>81 531 458</u>


## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 465 840	45 465 840
Upplåtelseavgifter		4 355 576	4 355 576
Fond för yttre underhåll		1 052 509	929 740
Summa bundet eget kapital		50 873 925	50 751 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 648 034	884 045
Årets resultat		844 134	886 758
Summa fritt eget kapital		2 492 168	1 770 803
<b>Summa eget kapital</b>		53 366 093	52 521 959
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	21 256 250	23 850 000
Summa långfristiga skulder		21 256 250	23 850 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 250 000	3 956 250
Leverantörsskulder		111 527	158 603
Skatteskulder		161 616	154 856
Övriga skulder		539	539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		934 431	889 251
Summa kortfristiga skulder		7 458 113	5 159 499
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		82 080 456	81 531 458

CS  
PB  
UB  
MG

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	844 134	886 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	170 392	163 333
	1 014 526	1 050 091
Betald skatt	6 760	4 680
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 021 286</b>	<b>1 054 771</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 384	-37 881
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 895	171 309
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 009 007</b>	<b>1 188 199</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-97 485
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-97 485</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-300 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>709 007</b>	<b>-909 286</b>
Likvida medel vid årets början	1 312 271	2 221 557
Likvida medel vid årets slut	2 021 278	1 312 271

CS  
PB  
VB  
M69



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	500
-Installationer	10

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar.

#### Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas endast avgiften.

#### Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

#### Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

#### Sparande per kvm, totalt upplåtna

Justerat resultat dividerat med totalyta.

#### Räntekänslighet, %

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

#### Energikostnad per kvm, totalt upplåtna

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

es  
FB  
VB  
MG

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	3 033 672	2 758 371
Motorvärmare	10 000	11 625
Överlåtelseavgift	3 834	4 832
Pantsättningsavgift	1 533	2 415
Påminnelseavgifter	307	680
Adm avg andrahandsuthyrning	6 547	7 248
Öresutj	21	1
<b>Summa</b>	<b>3 055 914</b>	<b>2 785 172</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, central TV-anläggning med basutbud, tillgång till Parabol och 1 parkeringsplats till varje lägenhet.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	97 856	-
<b>Summa</b>	<b>97 856</b>	<b>-</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Markskötsel	10 804	15 000
Trädgårdsskötsel	53 977	35 741
Städning	14 785	13 164
Förbrukningsinventarie/material	3 256	14 710
Reparation och underhåll	-	19 600
Reparation	1 804	-
Underhåll	18 875	-
VVS, Ventilation, Värmesystem	46 620	16 161
El- och värmekostnader	822 093	561 173
Vattenkostnader	151 727	139 161
Sophämtning	53 383	50 817
Snöröjning	129 056	55 198
Försäkring	181 872	162 878
TV/Parabol	-	9 220
Fastighetsskatt	82 628	78 988
<b>Summa</b>	<b>1 570 880</b>	<b>1 171 811</b>

## Not 5 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokalhyra	-	7 725
Administration	39 634	34 784
Styrelsearvode	65 780	63 277
Revisionsarvode	2 530	2 434
Sociala avgifter	15 690	15 167
Bankkostnader	3 475	3 816
Föreningsavgifter	5 950	5 950
<b>Summa</b>	<b>133 059</b>	<b>133 153</b>

CS  
PB  
VB  
NG

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	81 846 770	81 846 770
	<u>81 846 770</u>	<u>81 846 770</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 390 934	-2 230 290
-Årets avskrivning enligt plan	-160 644	-160 644
	<u>-2 551 578</u>	<u>-2 390 934</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>79 295 192</b>	<b>79 455 836</b>
I utgående redovisat värde ingår mark med	1 524 175	1 524 175
Taxeringsvärde byggnader:	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark:	4 923 000	4 923 000
	<u>40 923 000</u>	<u>40 923 000</u>

## Not 7 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	97 485	97 485
Vid årets slut	<u>97 485</u>	<u>97 485</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 748	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 748	-9 748
Vid årets slut	<u>-19 496</u>	<u>-9 748</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>77 989</b>	<b>87 737</b>


  
JS
   
PB
   
UB
   
MG

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek räntesats 1,330% bundet tom 240930	6 250 000	6 250 000
Stadshypotek räntesats 4,410% bundet tom 280901	3 256 250	3 556 250
Stadshypotek räntesats 0,990% bundet tom 260730	7 200 000	7 200 000
Stadshypotek räntesats 2,770% bundet tom 270430	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek räntesats 1,040% bundet tom 251201	5 600 000	5 600 000
	<b>27 506 250</b>	<b>27 806 250</b>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	6 250 000	3 956 250
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	21 256 250	23 850 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	<b>27 506 250</b>	<b>27 806 250</b>

På grund av ändrade riktlinjer hur lån ska redovisas, så har samtliga lån som förfaller inom ett år redovisats som kortfristiga under 2023. Föreningen har för avsikt att förlänga lån som förfaller under 2024.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

CS  
PB  
UB  
MG

## Underskrifter

Ljusterö den 14/6 2024



Nils Sundman  
Ordförande



Patrik Broman

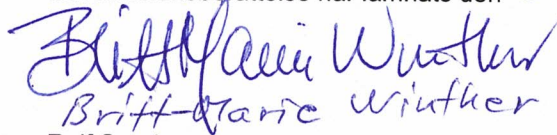


Ulf Bexarve



Mikael Grimstig

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 juni 2024



Britt-Marie Winkler  
~~Rolf Sundewall~~

Av föreningen utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i BRF Ljusterö Torg, org nr 769612-7138

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023, i Brf 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 förvaltning för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid mot bostadsrättsföreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag har därvid funnit att styrelsen följt de riktlinjer som årsstämman fastställt.

Såvitt jag bedömer, där jag granskat styrelsens ekonomiska verksamhet och långsiktiga planering, har styrelsen på ett bra sätt skött den ekonomiska förvaltningen väl. Styrelsen har med god framförhållning genomfört planerade åtgärder för att trygga föreningens stabilitet.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Revisionen 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 dessa samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen samt att dessa upprättats enligt Bokföringsnämndens redovisningsregler BFNAR 2009:1.

Jag anser att min revision ger mig rimlig och saklig grund för att tillstyrka, att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Ljusterö den 20 juni 2024.



Britt-Marie Winther

Av Brf Ljusterö Torg utsedd revisor