

Årsredovisning för

Brf Ljusterö Torg

769612-7138

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ljusterö Torg, 769612-7138 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 8 st protokollförda sammanträden samt ett antal möten gällande den löpande förvaltningen.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-21. Den 3 januari 2008 tog vi över byggnaderna som då var slutbesiktigade.

Brf Ljusterö Torg består av 10 hus med totalt 52 bostadsrätter med en total bostadsyta på 3 258,6 kvm fördelade på 16 lägenheter om 1,5 rum & kök, 14 lägenheter om 2 rum & kök, 18 lägenheter om 3 rum & kök samt 4 lägenheter om 4 rum & kök.

Föreningen ägde vid årets ingång två bostadsrätter, en bostadsrätt har sålts under 2017. Vi äger således en vid årets utgång. Båda har varit uthyrda under året.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning sker genom bergvärme.


Förvaltning

Följande uppdrag har utförts av Skärgårdskontoret:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har utförts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - styrelsen



Händelser under året

Under januari-mars har Leif Andersson Entreprenad svarat för vinterunderhåll av föreningens vägar och parkeringar.

Fr.o.m hösten 2017 tecknades ett 4-årsavtal med Stefan Eriksson Gräv & Entreprenad AB.

Markskötsel under vår/sommar har skötts av föreningen själv genom enskilda medlemmar. Gräsklippningen har upphandlats.

Service av våra värmepumpar har utförts av Team Wählin.

Avtalad årlig översyn av våra tak har genomförts av A.W. Jonaeson Plåtslageri AB

Under året har 6 st. lägenheter bytt ägare.

Föreningens ekonomi

Under det gångna året har vi haft fortsatt sänkta kostnader gällande räntor.

Ränteläget är fortsatt lågt och vi har nu omsatt ytterligare lån till en lägre ränta än tidigare. Föreningen har fortsatt att amortera på lånen.

De sjunkande räntekostnaderna har medfört att föreningen för fjärde året i rad redovisar vinst. Föreningen har god kontroll över räntekostnaderna under kommande fem år som följd av att vi bundit våra lån i tre respektive fem år.

Framtida underhåll/investeringar under 2018 planeras:

- Ommålning av entrépartier.
- Dränering/avdikning bakom hus 1

Förhandlingar med Roslagsvatten om anslutning till kommunalt vatten har pågått under året.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	2 844 380	2 857 044	2 890 598	2 892 245
Resultat efter finansiella poster	486 308	387 600	382 458	473 344
Soliditet, %	58	57	55	55
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	832	863	855	855
Lån per kvm boyta	10 380	10 686	11 101	11 299

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	44 382 400	3 996 616	540 603	-2 154 880	387 600
Försäljning av lgh 304		187 800			
Korrigerig av försäljning lgh 214	56 720	-56 720			
Disposition av föregående års resultat				387 600	-387 600
Avsättning till fond för yttre underhåll			85 161	-85 161	
Årets resultat					486 308
Vid årets slut	44 439 120	4 127 696	625 764	-1 852 441	486 308

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 852 441
årets resultat	486 308
Totalt	-1 366 133
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	85 161
balanseras i ny räkning	-1 451 294
Summa	-1 366 133

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 844 380	2 857 044
Övriga rörelseintäkter		4 603	-
Summa rörelseintäkter		2 848 983	2 857 044
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-963 408	-1 238 982
Förvaltningskostnader	4	-147 157	-117 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 847	-158 847
Summa rörelsekostnader		-1 269 412	-1 515 065
Rörelseresultat		1 579 571	1 341 979
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	5	-400 000	-
Ränteintäkter		2 665	5 113
Räntekostnader		-695 928	-959 492
Summa finansiella poster		-1 093 263	-954 379
Resultat efter finansiella poster		486 308	387 600
Resultat före skatt		486 308	387 600
Arets resultat		486 308	387 600

SW

 CS

 AR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Lgh 304		-	1 045 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	1 045 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	79 359 277	79 518 124
Summa materiella anläggningstillgångar		79 359 277	79 518 124
Summa anläggningstillgångar		79 359 277	80 563 124
Omsättningstillgångar			
<i>Långfristiga fordringar</i>			
Långfristiga fordringar	5	447 200	847 200
Summa långfristiga fordringar		447 200	847 200
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		486 900	496 527
Övriga fordringar		33 427	6 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	14 250
Summa kortfristiga fordringar		520 327	517 522
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 382 556	1 092 137
Summa kassa och bank		2 382 556	1 092 137
Summa omsättningstillgångar		3 350 083	2 456 859
SUMMA TILLGÅNGAR		82 709 360	83 019 983

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "S" and "AL".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		44 439 120	44 382 400
Upplåtelseavgifter		4 127 696	3 996 616
Fond för yttre underhåll		625 764	540 603
Summa bundet eget kapital		49 192 580	48 919 619
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 852 441	-2 154 881
Årets resultat		486 308	387 600
Summa fritt eget kapital		-1 366 133	-1 767 281
Summa eget kapital		47 826 447	47 152 338
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	33 825 000	34 825 000
Kortfr del av långfr skuld		-500 000	-1 000 000
Summa långfristiga skulder		33 325 000	33 825 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfr del av långfr skuld		500 000	1 000 000
Leverantörsskulder		88 644	135 629
Skatteskulder		67 132	65 260
Övriga skulder		30 644	25 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		871 493	815 820
Summa kortfristiga skulder		1 557 913	2 042 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 709 360	83 019 983

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	486 308	387 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	657 661	125 108
	<u>1 143 969</u>	<u>512 708</u>
Betald skatt	1 872	1 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 145 841	514 060
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	397 195	4 113
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-485 417	-55 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 057 619	462 229
Investeringsverksamheten		
Försäljning av lgh 213		854 640
Försäljning av lgh 304	1 232 800	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 232 800	854 640
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 350 000
Årets kassaflöde	1 290 419	-33 131
Likvida medel vid årets början	1 092 137	1 125 268
Likvida medel vid årets slut	2 382 556	1 092 137

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>Ar</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	500

SW 13
JK
GR

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 648 910	2 628 940
Hysesintäkter	156 000	180 000
Motorvärmare	12 750	14 250
Överlåtelseavgift	6 720	8 868
Pantsättningsavgift	1 344	3 544
Påminnelseavgifter	1 080	1 090
Adm avg andrahandsuthyrning	17 575	20 350
Öresutj	1	2
Summa	2 844 380	2 857 044

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	691	-
Marskskötsel	40 932	9 841
Städning	3 000	7 300
Förbrukningsinventarie/material	24 440	5 810
Reparation och underhåll	25 588	79 721
VVS, Ventilation, Värmesystem	83 787	287 329
El- och värmekostnader	376 118	391 479
Vattenkostnader	231 004	269 273
Sophämtning	46 930	41 068
Snöröjning	27 423	42 632
Försäkring	69 331	66 679
TV/Parabol	-	4 882
Fastighetsskatt	34 164	32 968
Summa	963 408	1 238 982

Not 4 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokalhyra	14 250	14 227
Förvaltningskostnader	44 101	45 097
Löner	15 058	5 775
Styrelsearvode	52 755	39 999
Revisionsarvode	2 000	-
Sociala avgifter	18 993	10 575
Konsultarvode	-	1 563
Summa	147 157	117 236

Not 5 Långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	847 200	847 200
	847 200	847 200
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Årets nedskrivningar	-400 000	-
Redovisat värde vid årets slut	447 200	847 200

Nedskrivningen av andelar i intresseföretag avser Vattenverket som har tagits ur bruk i samband med anslutning till Roslagsvatten.

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 947 747	80 947 747
	80 947 747	80 947 747
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 429 623	-1 270 776
-Årets avskrivning enligt plan	-158 847	-158 847
	-1 588 470	-1 429 623
Redovisat värde vid årets slut	79 359 277	79 518 124
I utgående redovisat värde ingår mark med	1 524 175	1 524 175
Taxeringsvärde byggnader:	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark:	3 787 000	3 787 000
	28 387 000	28 387 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek räntesats 2,120% bundet tom 200630	6 750 000	6 950 000
Stadshypotek räntesats 1,830% bundet tom 190330	6 675 000	6 975 000
Stadshypotek räntesats 1,770% bundet tom 211201	7 200 000	7 200 000
Stadshypotek räntesats 1,820% bundet tom 220430	6 800 000	7 300 000
Stadshypotek räntesats 2,230% bundet tom 210330	6 400 000	6 400 000
	33 825 000	34 825 000
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	500 000	1 000 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 000 000	2 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	31 325 000	31 825 000
	33 825 000	34 825 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

AN
KSK
KSL

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter räkenskapsåret tecknat avtal med Roslagsvatten gällande anslutning till allmän VA-anläggning utanför verksamhetsområde.
Den totala anläggningsavgiften är 821 050 kr inkl. moms.

Föreningen ägde vid räkenskapsårets utgång en bostadsrätt. Den har under april 2018 sålts vilket innebär att nu är föreningens samtliga 52 bostadsrätter sålda.



Handwritten signatures and initials in black and blue ink, including the letters 'SN' and 'K'.

Underskrifter

Ljusterö den 2018-04-24



Annilie Rydberg



Nils Sundman



Tommy Carlsson

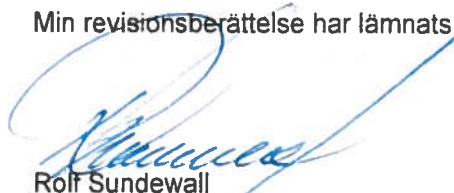


Sophie Nilsson



Katja Haiminen

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 maj 2018



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 2017-01-01 – 2017-12-31 i 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.

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 2017:s redovisningsprinciper upprättas i enlighet med Bokföringsnämndens redovisningsregler BFNAR 2009:1.

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.

Såvitt jag bedömer, där jag granskat styrelsens ekonomiska verksamhet och långsiktiga planering, har styrelsen på ett positivt sätt skött den ekonomiska förvaltningen på ett för föreningen fördelaktigt sätt under förvaltningsåret 2017.

Med dagens räntebild och de lån som bundits, finns det, enligt mitt förmenande, all anledning att amortera i den takt som föreningens ekonomi tillåter, vilket i sin tur på ett positivt sätt skulle förändra den ekonomiska bilden inför fortsatta verksamhetsår.

Jag anser därvid att min revision ger mig rimlig 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 2017.

Ljusterö den 1 maj 2018



Rolf Sundewall

Av bostadsrättsföreningen Ljusterö Torg utsedd revisor