Årsredovisning för

Brf Ljusterö Torg

769612-7138

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ljusterö Torg, 769612-7138 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 7 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.

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

Byggnadernas uppvärmning sker genom bergvärme.

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

Den sista hyreslägenheten såldes under året, således är nu samtliga lägenheter upplåtna som bostadsrätter.

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.

Förvaltning

Följande uppdrag har utförts av Skärgårdskontoret:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har utförts i egen regi:

- Teknisk förvaltning – styrelsen

Huvudsakliga leverantörer under 2018

Roslagsvatten AB	Vatten och avlopp, sophämtning
E.on Kundsupport Sverige AB	Elleverans
Team Wåhlin Bygg & VVS AB	Service av värmepumpar
Byggnads f:a Andersson & Carlsson	Ommålning entréer gård ett, mm
Stefan Eriksson Gräv & Entreprenad på Ljusterö AB	Snöröjning och sandning samt markarbeten
A.W. Jonaeson Plåtslageri AB	Årlig översyn av taken
Söderberg & Partners	Fastighetsförsäkring
Skärgårdskontoret Ljusterö AB	Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning
Miljöbelysning Sweden AB	Byte till LED-lampor i alla armaturer utomhus
Ljusterö Service Center AB	Grovsophämtning, bortforsling av ris och grenar
Jerfs allservice	Buskklippning

Händelser under året

- Fr.o.m hösten 2017 tecknades ett fyra-års avtal med Stefan Eriksson Gräv & Entreprenad AB som under året har svarat för vinterunderhåll av föreningens vägar och parkeringar.
- Markskötsel under vår/sommar har skötts av föreningen själv genom enskilda medlemmar. Gräsklippningen har skötts med hjälp av avlönad föreningsmedlem samt inhyrd gräsklippare.
- Service av våra värmepumpar har utförts.
- Avtalad årlig översyn av våra tak har genomförts.
- Samtliga glödlampor i föreningens gatubelysning och fasadbelysning på föreningens soprum/cykelförråd har ersatts med LED-lampor. Lampornas förväntade livslängd är 10-12 år och leverantören har lämnat fem års på platsen garanti.
- Beskärning av föreningens alla buskar har utförts.
- Etapp ett av ommålning av alla entrépartier har skett under sommaren på gård ett.
- Under året har sex stycken 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 femte 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.

Under året skrevs avtal med Roslagsvatten om anslutning till kommunalt vatten. Detta ger oss en lägre kostnad för vatten och avlopp jämfört med tidigare 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 entrépartier fortsätter med etapp två och tre
- Ommålning av fasader på utsatta partier
- Rengöring av ventilationskanaler
- OVK
- Energideklaration
- Underhållsrengöring av avloppsledningar

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2018	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning	2 785 921	2 844 380	2 857 044	2 890 598
Resultat efter finansiella poster	569 372	486 308	387 600	382 458
Soliditet, %	59	58	57	55
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	838	832	863	855
Lån per kvm boyta	10 226	10 380	10 686	11 101

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	44 439 120	4 127 696	625 764	-1 852 441	486 308
Försäljning av lgh 316	1 026 720	227 880			
Disposition av föregående års resultat				486 308	-486 308
Avsättning till fond för yttre underhåll			85 161	-85 161	
Årets resultat					569 372
Vid årets slut	**45 465 840**	**4 355 576**	**710 925**	**-1 451 294**	**569 372**

.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 451 294
årets resultat	569 372
Totalt	-881 922
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	85 161
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-150 242
balanseras i ny räkning	-816 841
Summa	-881 922

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 785 921	2 844 380
Övriga rörelseintäkter		-	4 603
Summa rörelseintäkter		2 785 921	2 848 983
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3*	-1 156 725	-963 408
Förvaltningskostnader	*4*	-141 832	-147 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 888	-158 847
Summa rörelsekostnader		-1 458 445	-1 269 412
Rörelseresultat		1 327 476	1 579 571
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	*5*	-111 200	-400 000
Ränteintäkter		7 698	2 665
Räntekostnader		-654 602	-695 928
Summa finansiella poster		-758 104	-1 093 263
Resultat efter finansiella poster		569 372	486 308
Resultat före skatt		569 372	486 308
Årets resultat		569 372	486 308

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	80 098 412	79 359 277
Summa materiella anläggningstillgångar		80 098 412	79 359 277
Summa anläggningstillgångar		80 098 412	79 359 277
Omsättningstillgångar			
Långfristiga fordringar	*5*		
Långfristiga fordringar		329 000	447 200
Summa långfristiga fordringar		329 000	447 200
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		494 879	486 900
Övriga fordringar		34 618	33 427
Summa kortfristiga fordringar		529 497	520 327
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 152 647	2 382 556
Summa kassa och bank		3 152 647	2 382 556
Summa omsättningstillgångar		4 011 144	3 350 083
SUMMA TILLGÅNGAR		84 109 556	82 709 360
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 465 840	44 439 120
Upplåtelseavgifter		4 355 576	4 127 696
Fond för yttre underhåll		710 925	625 764
Summa bundet eget kapital		50 532 341	49 192 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 451 294	-1 852 441
Årets resultat		569 372	486 308
Summa fritt eget kapital		-881 922	-1 366 133
Summa eget kapital		49 650 419	47 826 447
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	33 325 000	33 825 000
Kortfr del av långfr skuld		-2 331 250	-500 000
Summa långfristiga skulder		30 993 750	33 325 000
Kortfristiga skulder			
Kortfr del av långfr skuld		2 331 250	500 000
Leverantörsskulder		62 889	88 644
Skatteskulder		103 688	67 132
Övriga skulder		14 000	30 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		953 560	871 493
Summa kortfristiga skulder		3 465 387	1 557 913

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	84 109 556	82 709 360

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	569 372	486 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	248 737	157 661
	818 109	643 969
Betald skatt	36 556	1 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**854 665**	**645 841**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	109 030	397 195
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	40 595	14 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 004 290**	**1 057 619**
Investeringsverksamheten		
Försäljning av lgh 304		1 232 800
Försäljning av lgh 316	1 254 600	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-899 023	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**355 577**	**1 232 800**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-500 000**	**-1 000 000**
Årets kassaflöde	**859 867**	**1 290 419**
Likvida medel vid årets början	**2 382 556**	**1 092 137**
Likvida medel vid årets slut	**3 242 423**	**2 382 556**

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:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	500

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 731 928	2 648 910
Hyresintäkter	14 000	156 000
Motorvärmare	12 500	12 750
Överlåtelseavgift	6 828	6 720
Pantsättningsavgift	2 275	1 344
Påminnelseavgifter	720	1 080
Adm avg andrahandsuthyrning	17 670	17 575
Öresutj		1
Summa	**2 785 921**	**2 844 380**

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskötsel	-691	691
Markskötsel	73 150	40 932
Städning		3 000
Förbrukningsinventarie/material	12 407	24 440
Reparation och underhåll	244 488	25 588
VVS, Ventilation, Värmesystem	21 982	83 787
El- och värmekostnader	394 646	376 118
Vattenkostnader	122 874	231 004
Sophämtning	56 297	46 930
Snöröjning	82 381	27 423
Försäkring	75 500	69 331
TV/Parabol	4 168	
Fastighetsskatt	69 523	34 164
Summa	**1 156 725**	**963 408**

Not 4 Förvaltningskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Lokalhyra	14 250	14 250
Förvaltningskostnader	52 383	44 101
Löner	4 868	15 058
Styrelsearvode	52 989	52 755
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	15 342	18 993
Summa	**141 832**	**147 157**

Not 5 Långfristiga fordringar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	447 200	847 200
-Reglerade fordringar	-7 000	
	440 200	847 200
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Årets nedskrivningar	-111 200	-400 000
Redovisat värde vid årets slut	**329 000**	**447 200**

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

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 947 747	80 947 747
-Nyanskaffningar	899 023	
	81 846 770	80 947 747
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 588 470	-1 429 623
-Årets avskrivning enligt plan	-159 888	-158 847
	-1 748 358	-1 588 470
Redovisat värde vid årets slut	**80 098 412**	**79 359 277**
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

	2018-12-31	*2017-12-31*
Stadshypotek räntesats 2,120% bundet tom 200630	6 550 000	6 750 000
Stadshypotek räntesats 1,830% bundet tom 190330	6 375 000	6 675 000
Stadshypotek räntesats 1,770% bundet tom 211201	7 200 000	7 200 000
Stadshypotek räntesats 1,820% bundet tom 220430	6 800 000	6 800 000
Stadshypotek räntesats 2,230% bundet tom 210330	6 400 000	6 400 000
	33 325 000	**33 825 000**
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 331 250	500 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	381 250	2 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	30 612 500	31 325 000

	33 325 000	**33 825 000**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	**38 000 000**

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter verksamhetsåret i samband med villkorsändring av ett lån minskat skulden genom att amortera två miljoner kronor.

Underskrifter

Ljusterö den 2019-05-17

Nils Sundman
Ordförande

Annilie Rydberg

Ulf Bexarve

Katja Haiminen

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2019

Rolf Sundewall
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Årsmötet i bostadsrättföreningen Ljusterö Torg.
Org.nr 769612-7138

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 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 2018: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 2018.

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 2018.

Ljusterö den 26 maj 2019

Rolf Sundewall
Av bostadsrättsföreningen Ljusterö Torg utsedd revisor