

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ljusterö Trädgårdar 1
769637-0738

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljusterö Trädgårdar 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent och fritidsboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är en privat bostadsförening.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 oktober 2022.

En ekonomisk plan för föreningens verksamhet finns upprättad och denna har registrerats av Bolagsverket den 6 april 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Österåkers kommun.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Österåker Mellansjö 1:38, 1:39, 1:40 och 1:41.

På tomtarean finns 14 st bostadslägenheter med bostadsrätt. Det finns även totalt 9 parkeringsplatser som tillhör föreningen.

Samfällighet

Brf Ljusterö Trädgårdar 1 ingår i Gropgärdes Samfällighetsförening. Samfälligheten ansvarar för vägar och belysning.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen tog beslut om en avgiftshöjning på 12% av medlemsavgiften från 1 april 2024.

Föreningen genomförde en fasadmålning av föreningens ytterväggar dvs en andra toppstrykning som ska utföras inom 3 år. Kostnaden för målningarbetet belastas enskilt per medlem och andelstal.

En obligatorisk OVK-besiktning genomfördes i föreningen i november månad. I samband med det byttes även filterna till respektive fläkt.

Under hösten avslutades garanti åtgärderna utvändigt av entreprenörens Skärgårdsvillan Bygg AB och dess underleverantör, Pinetree Fastigheter AB.

Styrelsen har satt upp staket vid våra två parkeringar och markerat ut samtliga parkeringsplatser.

Styrelsen har tvättat rent trallen på loftgången och laserat in trallen.

Föreningen genomförde en städdag i augusti 2024.

Föreningen genomförde ett digitalt föreningsmöte i november 2024 med fokus på el och värmekostnader.

Medlemsinformation

Föreningen har 14 medlemmar. Under året har en (en) överlåtelse skett (fg år).

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 juni 2024 haft följande sammansättning:

Jimmy B Lehtinen	ledamot/ordförande
Monica Öhlin-Burness	ledamot
Berry Edlander	ledamot
Helena Leinonen	ledamot

Under 2024 har styrelsen haft tio (10) protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	927	828	868	38
Resultat efter finansiella poster	-566	-118	-163	-93
Soliditet (%)	62,5	62,5	62,5	48,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 119	1 000		
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 318	13 386		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 318	13 386		
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0		
Räntekänslighet (%)	11,9	13,4		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	243		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	99,0		

Nya nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt ÅRL 6 kap. 3 a § ÅRL samt enligt BFNAR 2023:1. lämnades första gången för räkenskapsåret 2023.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning från april 2024 med 12% då föreningen drogs med stora och osäkra kostnader kring föreningens lån.

Två av föreningens totalt tre lån kunde i december 2024 bindas om med fast ränta.

Det innebär att föreningen har bättre kostnadskoll med en fast ränta under en längre tid och föreningen kan lägga en mer långsiktig budget framåt.

Styrelsen kan konstatera att föreningen fått en mer stabil och långsiktig ekonomi under 2024. Styrelsen har aktivt arbetat med att få ner kostnader för el, värme, vatten och avfall. Även föreningens lånekostnader har mot slutet av 2024 gått ner, vilket inneburit att föreningen kan jobba med en mer långsiktig budget framåt.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 280	1 200	32	-607	-118	18 788
Ökning av insatskapital	331					331
Disposition av föregående års resultat:				-118	118	0
Avsatt till fond yttre underhåll			32	-32		0
Årets resultat					-566	-566
Belopp vid årets utgång	18 611	1 200	64	-757	-566	18 553

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-756 539
årets förlust	-565 603
	-1 322 142

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	32 000
i ny räkning överföres	-1 354 142
	-1 322 142

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	926 681	828 428
Övriga rörelseintäkter		2 003	8 061
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		928 684	836 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-685 463	-497 893
Övriga externa kostnader		-97 197	-95 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 797	-18 553
Summa rörelsekostnader		-1 072 457	-611 929
Rörelseresultat		-143 773	224 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 928	-342 596
Summa finansiella poster		-421 830	-342 535
Resultat efter finansiella poster		-565 603	-117 975
Resultat före skatt		-565 603	-117 975
Årets resultat		-565 603	-117 975

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

29 597 447

29 887 244

Summa materiella anläggningstillgångar

29 597 447

29 887 244

Summa anläggningstillgångar

29 597 447

29 887 244

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 462

83 879

Övriga fordringar

3

7 142

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 831

35 678

Summa kortfristiga fordringar

39 296

126 699

Kassa och bank

Kassa och bank

67 230

44 436

Summa kassa och bank

67 230

44 436

Summa omsättningstillgångar

106 526

171 135

SUMMA TILLGÅNGAR

29 703 973

30 058 379

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 810 630

19 480 000

Fond för yttre underhåll

64 300

32 300

Summa bundet eget kapital

19 874 930

19 512 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-756 539

-606 565

Årets resultat

-565 603

-117 975

Summa fritt eget kapital

-1 322 142

-724 540

Summa eget kapital

18 552 788

18 787 760

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

3 204 000

3 204 000

Summa långfristiga skulder

3 204 000

3 204 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 823 298

7 879 206

Leverantörsskulder

51 296

60 013

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

72 591

127 400

Summa kortfristiga skulder

7 947 185

8 066 619

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 703 973

30 058 379

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-565 603	-117 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	289 797	18 553
Betald skatt	7 100	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-268 706	-99 422
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	81 417	-67 700
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 153	-2 884
Förändring av leverantörsskulder	-8 717	-34 235
Förändring av kortfristiga skulder	-54 769	3 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-251 928	-201 150
Finansieringsverksamheten		
Erhållna medlemsinsatser	330 630	0
Amortering av lån	-55 908	-51 249
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	274 722	-51 249
Årets kassaflöde	22 794	-252 399
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	44 436	296 835
Likvida medel vid årets slut	67 230	44 436

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.

Kassaflödesanalys

Enligt kompletterande regler (BFNAR 2023:1) ska även mindre bostadsrättsföreningar upprätta en kassaflödesanalys. Räkenskapsåret 2023 var det första året föreningen upprättade en kassaflödesanalys.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	926 681	828 428
	926 681	828 428

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 456 063	30 456 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 456 063	30 456 063
Ingående avskrivningar	-568 819	-550 266
Årets avskrivningar	-289 797	-18 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-858 616	-568 819
Utgående redovisat värde	29 597 447	29 887 244
Taxeringsvärden byggnader	8 156 000	
Taxeringsvärden mark	3 673 000	
	11 829 000	

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 204 000	3 204 000
	3 204 000	3 204 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jimmy Lehtinen
Ordförande

Berry Edlander

Monica Öhlin Burness

Helena Leinonen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Allians Revision & Redovisning AB

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende