

Årsredovisning

för

Brf Ljusterns Strand

769612-6155

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Ljusterns Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen har sitt säte i Säter.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	772	711	712	676	651
Resultat efter finansiella poster	-4	12	-857	-34	-48
Soliditet (%)	34	34	33	44	44
Årsavgift i kr/kvm bostadsrätt	651	599	0	0	0
Skuldsättning i kr/kvm	3 889	3 970	0	0	0
Sparande per kvm	145	245	0	0	0
Räntekänslighet %	7	8	0	0	0
Energikostnad i kr/kvm	154	174	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning med anledning av förlust

Årets resultat är en förlust. Styrelsen beräknar att föreningen kommer att redovisa överskott från och med 2024 då reparationskostnaden bör bli betydligt lägre efter de senaste årens åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 554 400	0	-475 333	7 987	3 087 054
Disposition av föregående års resultat:			7 987	-7 987	
Årets resultat				-4 976	-4 976
Belopp vid årets utgång	3 554 400	0	-467 346	-4 976	3 082 078

Allmänt om föreningens verksamhet

Föreningen har som uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens seniorhus, mot avgift, upplåta lägenheter åt medlemmarna, som skall vara fyllda minst 55 år, för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen äger fastigheten Skönvik 1:16 i Sätters kommun som Skatteverket betecknar som hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Fastigheten består utöver huvudbyggnaden av två carportsbyggnader som disponeras av bostadsrättshavarna. Huvudfastigheten har 10 lägenheter med varierande lägenhetsytor. Utöver lägenheterna så finns det i fastigheten förråd, bastu, tvättstuga, separat kök, sammanträdesrum och gäst-/övernattningsrum.

Detta är det artonde verksamhetsåret för Bostadsättsföreningen Ljusterns Strand. Föreningen har under åren haft mycket solidariska och permanenta bostadsrättshavare. Under året har 1 lägenhet bytt ägare.

Bostadsrättshavare 2023-12-31

Vedgårdsvägen 1 A

Lägenhet nr 1101 Marianne Vinberg
1102 Mona Brännvalls dödsbo
1201 Rune Holst
1202 Eva och Lars Gabrielsson

Vedgårdsvägen 1 B Stig André

Vedgårdsvägen 1 C

Lägenhet nr 1101 Arne Gustafsson
1102 Britt-Marie Boberg
1201 Kristina Hästö Normann
1202 AnnBritt och Björn Grünewald
1203 AnnBritt och Björn Grünewald

Förutom avgifterna från bostadsrättshavarna för deras lägenheter så har föreningen en del hyresinkomster för uthyrda förråd.

Den ordinarie föreningsstämman för verksamhetsåret 2022 hölls den 18 april 2023. Förutom nämnda föreningsstämma har föreningen haft nio protokollförda styrelsesammanträden under året.

Styrelse:

Styrelsen består vid årets slut av:

Ordförande/kassör: Björn Grünewald
Sekreterare: Kristina Hästö Normann
Ordinarie ledamöter: Lars Gabrielsson
Marianne Vinberg
Arne Gustafsson
Stig André
Britt-Marie Boberg

Suppleanter: AnnBritt Grünewald
Eva Gabrielsson

Revisor: Jan Ordéus, J O Redovisning, Sundborn

Valberedning: Styrelsens AU utgör föreningens valberedning

Firmatecknare:

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Björn Grünewald, Lars Gabrielsson, och Kristina Hästö Normann, två i förening.

Verksamhet under året

Föreningen har under året antagit Bostadsrätternas nya mönsterstadgar.

Utfört underhåll under året

Fasadrengöring samt tvätt- och kembehandling av taket.

Borttagning av värmekablar i stuprör och hängrännor.

Tätning av rörgenomgångar (stosar) på vinden.

Ruttna brädor ersatta vid norra ingången.

Skötsel av trädgården såväl av bostadsrättshavarna som av entreprenörer.

Gemensamma aktiviteter

Månadsvisa luncher

Fest för bostadsrättshavarna under augusti

Vi kan konstatera att de boende i föreningen trivs mycket bra i fastigheten och med Skönviksområdets service- och rekreativsmöjligheter.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-467 347
------------------	----------

årets förlust	-4 976
---------------	--------

-472 323

behandlas så att

avsättning till yttre reparationsfond enl stadgar	27 930
---	--------

i ny räkning överföres	-500 253
------------------------	----------

-472 323

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		771 887	710 729
Övriga rörelseintäkter		8 224	198 188
Summa rörelseintäkter		780 111	908 917
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-576 835	-686 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 000	-120 000
Summa rörelsekostnader		-696 835	-806 123
Rörelseresultat		83 276	102 794
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 137	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 487	-90 966
Summa finansiella poster		-87 350	-90 966
Resultat efter finansiella poster		-4 074	11 828
Resultat före skatt		-4 074	11 828
Skatter			
Skatt på årets resultat		-902	-3 841
Årets resultat		-4 976	7 987

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

7 693 637

7 813 637

Summa materiella anläggningstillgångar

7 693 637

7 813 637

Summa anläggningstillgångar

7 693 637

7 813 637

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

147 922

130 024

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 907

17 982

Summa kortfristiga fordringar

168 829

148 006

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

1 100 706

1 100 706

Summa kortfristiga placeringar

1 100 706

1 100 706

Kassa och bank

Kassa och bank

140 148

149 710

Summa kassa och bank

140 148

149 710

Summa omsättningstillgångar

1 409 683

1 398 422

SUMMA TILLGÅNGAR

9 103 320

9 212 059

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 554 400

3 554 400

Summa bundet eget kapital

3 554 400

3 554 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-467 347

-475 334

Årets resultat

-4 976

7 987

Summa fritt eget kapital

-472 323

-467 347

Summa eget kapital

3 082 077

3 087 053

Långfristiga skulder

3, 4

Övriga skulder till kreditinstitut

5 640 000

5 760 000

Summa långfristiga skulder

5 640 000

5 760 000

Kortfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

120 000

120 000

Skatteskulder

31 982

34 136

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

229 261

210 870

Summa kortfristiga skulder

381 243

365 006

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 103 320

9 212 059

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 074	11 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		120 000	120 000
Betald skatt		-3 056	402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		112 870	132 230
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av hyresfordringar		-17 898	-13 102
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 925	-13 952
Förändring av kortfristiga skulder		18 391	-25 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten		110 438	79 414
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	-120 000
Årets kassaflöde		-9 562	-40 586
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 250 415	1 291 001
Likvida medel vid årets slut		1 240 853	1 250 415

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Efter styrelsens beslut 2012 att avskrivningen skall harmonisera med föreningens amortering på fastighetens lån så uppgår avskrivningstiden nu till ca 50 år.

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 kr/kvm bostadsrätt

Totala årsavgifter/Total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning i kr/kvm

Totala räntebärande skulder/Total yta

Sparande per kvm

Justerat resultat/Total yta

Räntekänslighet i procent

Räntebärande skulder/Intäkter från avgifter

Energikostnad i kr/kvm

Energikostnad/Total yta

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 074 665	10 074 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 074 665	10 074 665
Ingående avskrivningar	-2 261 028	-2 141 028
Årets avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 381 028	-2 261 028
Utgående redovisat värde	7 693 637	7 813 637
Taxeringsvärden byggnader	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	1 110 000	1 110 000
	9 310 000	9 310 000

Not 3 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Handelsbanken	5 160 000	5 280 000
	5 160 000	5 280 000

Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 760 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 640 000	5 760 000
	5 640 000	5 760 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
	120 000	120 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 600 000	6 600 000
	6 600 000	6 600 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Säter den 6 februari 2024

Björn Grünewald
Ordförande

Arne Gustafsson

Lars Gabrielsson

Marianne Vinberg

Kristina Hästö Normann

Stig André

Britt-Marie Boberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Ordéus
Revisor