

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ljusterö
Skärgårdsby 1

769634-0590

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsägenhet eller lokal.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2017-04-28.

Föreningen är en privatbostadsförening.

Fastigheten och lägenhetsfördelning

Fastigheterna Mellansjö 1:42-1:57, som innehas med äganderätt bebyggdes av Skärgårdsvillan Bygg AB år 2017/2018 och är belägna i Österåkers kommun. På föreningens 16 fastigheter finns det 24 fristående hus (24 st lägenheter). Det finns i dagsläget 8 carportar, 1 garage och 24 parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen är en del av Gropgärdes samfällighetsförening som förvaltar fastighet Mellansjö 1:27. Samfällighetsföreningen ansvarar för vägunderhåll, gatubelysning, skyltning, farthinder, snöröjning, gatusandlådor, underhåll av gemensamma ytor, hjärtstartare och helikopterplatta (för räddningstjänst).

Lägenhetsfördelning

8 Minivilla tvilling 54 kvm
4 Minivilla deluxe 54 kvm
4 Minivilla original 55 kvm
4 st Enplanshus 97 kvm
4 st 1,5 planshus 140 kvm

Total bostadsyta: 1 816 kvm

Styrelsen

Styrelsen har sedan den ordinarie stämman sommaren 2024 bestått av:

Ordförande	Simon Zingerman
Ledamöter	Sven Ahrling
	Douglas Kind
	Yvonne Nogård
	Pär Jansson
Suppleanter	Suzanne Christiansdotter

Revisor

Allians Revision & Redovisning AB (556513-8962)

Valberedning

Styrelsen lade på remiss till samtliga medlemmar att inkomma med förslag på medlemmar till valberedningen (senast sista november). Om inga förslag inkommer anser vi att det är medlemmarnas mening att inte ha en valberedning. Utan lägger över detta på styrelsen att själv ge förslag på styrelse.

Underhållsplan

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Överlåtelser

Under perioden har inga överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden. Resterande frågor har styrelsen kunna rösta och besluta om via per capsulam-beslut (via email). 5 st omröstningar har gjorts under året.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Ljust El AB och Ljust Rör AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Adexter AB.

Medlemsförteckningen hanteras av Adexter AB.

Försäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsavgift

Byggnaderna är åsatta värdeår 2018.

Fastigheten är skattebefriad t.o.m. år 2034.

Föreningen har sitt säte i Ljusterö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens lån hos Swedbank har lagts om och avgiften har höjts.

Föreningens årliga underhållsdag (inspektion av hus + städning av gemensamma utrymmen/mark) har genomförts. Mindre åtgärds punkter noterade och en åtgärdsplan har blivit sammanställd. Bra uppslutning och trevligt samarbete grannar emellan.

Entrédörrar som varit i behov av tillsyn har justerats av bygg-gruppen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 688	1 398	1 328	1 314
Resultat efter finansiella poster	-360	-356	-346	-196
Soliditet (%)	68,64	68,52	68,52	68,41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	929	770		
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 788	11 788		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 788	11 788		
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	123		
Räntekänslighet (%)	12,68	15,31		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	145	123		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,94	99,73		

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

Upplysning vid förlust

Hela föreningens förlust är hänförlig till fastighetens avskrivningar. Enligt styrelsens bedömning finns inga överskådliga risker i att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Under maj månad 2025 löper ett av föreningens lån ut. Detta kommer resultera i en mindre höjning av avgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 520 000	225 000	-1 489 040	-355 925	47 900 035
Disposition av föregående års resultat:			-355 925	355 925	0
Avsatt till fond yttre		75 000	-75 000		0
Årets resultat				-359 550	-359 550
Belopp vid årets utgång	49 520 000	300 000	-1 919 965	-359 550	47 540 485

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 919 965
årets förlust	-359 550
	-2 279 515

behandlas så att	
avsättets till yttre underhållsfond	75 000
i ny räkning överföres	-2 354 515
	-2 279 515

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

1 687 913

1 398 233

Övriga rörelseintäkter

1 088

3 795

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

1 689 001

1 402 028

Rörelsekostnader

Driftskostnader

-640 003

-538 274

Övriga externa kostnader

-120 983

-130 621

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-579 750

-579 750

Summa rörelsekostnader

-1 340 736

-1 248 645

Rörelseresultat

348 265

153 383

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-707 815

-509 308

Summa finansiella poster

-707 815

-509 308

Resultat efter finansiella poster

-359 550

-355 925

Resultat före skatt

-359 550

-355 925

Årets resultat

-359 550

-355 925

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

67 639 645

68 136 785

Förbättringsutgifter

4

1 404 370

1 486 980

Summa materiella anläggningstillgångar

69 044 015

69 623 765

Summa anläggningstillgångar

69 044 015

69 623 765

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

97 548

171 664

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 816

76 646

Summa kortfristiga fordringar

147 364

248 310

Kassa och bank

Kassa och bank

71 017

33 866

Summa kassa och bank

71 017

33 866

Summa omsättningstillgångar

218 381

282 176

SUMMA TILLGÅNGAR

69 262 396

69 905 941

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

49 520 000

49 520 000

Fond för yttre underhåll

300 000

225 000

Summa bundet eget kapital

49 820 000

49 745 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 919 965

-1 489 040

Årets resultat

-359 550

-355 925

Summa fritt eget kapital

-2 279 515

-1 844 965

Summa eget kapital

47 540 485

47 900 035

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

19 835 798

13 947 548

Summa långfristiga skulder

19 835 798

13 947 548

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 571 426

7 459 676

Förskott från kunder

27 138

0

Leverantörsskulder

117 002

4 780

Övriga skulder

0

316 169

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

170 547

277 733

Summa kortfristiga skulder

1 886 113

8 058 358

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 262 396

69 905 941

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-359 550

-355 925

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

579 750

579 750

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

220 200

223 825

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

74 116

-123 367

Förändring av kortfristiga fordringar

3 338

-1 969

Förändring av leverantörsskulder

112 222

-55 544

Förändring av kortfristiga skulder

-372 725

180 404

Kassaflöde från den löpande verksamheten

37 151

223 349

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-292 676

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-292 676

Årets kassaflöde

37 151

-69 327

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

33 866

103 193

Likvida medel vid årets slut

71 017

33 866

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag,

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Förbättringsutgifter	20 år

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 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 687 913	1 398 232
	1 687 913	1 398 232

I föreningens avgifter ingår vatten, som debiteras separat.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 020 000	71 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 020 000	71 020 000
Ingående avskrivningar	-2 883 215	-2 386 075
Årets avskrivningar	-497 140	-497 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 380 355	-2 883 215
Utgående redovisat värde	67 639 645	68 136 785
Taxeringsvärden byggnader	33 567 000	
Taxeringsvärden mark	17 912 000	
	51 479 000	

Not 4 Förbättringsutgifter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 652 200	1 652 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 652 200	1 652 200
Ingående avskrivningar	-165 220	-82 610
Årets avskrivningar	-82 610	-82 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 830	-165 220
Utgående redovisat värde	1 404 370	1 486 980

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 995 094	13 069 520
	18 995 094	13 069 520

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 440 000	22 440 000
	22 440 000	22 440 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Simon Zingerman
Ordförande

Sven Ahrling

Yvonne Nogård

Pär Jansson

Douglas Kind

Revisorspåteckning

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

Allians Revision & Redovisning AB

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor