

Årsredovisning
för
Brf Ljusterö Skärgårdsby 2
769634-0616

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 oktober 2023.

En ekonomisk plan för föreningens verksamhet finns upprättad och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 november 2018.

Föreningen har sitt säte på Ljusterö i Österåkers kommun, Stockholms län.

Föreningen beskattades som privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Österåker Mellansjö 1:58 -- 1:65 samt Österåker Mellansjö 1:84 med en total tomtarea på 14 707 kvm.

På tomtarean finns 31 st bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.
Marken innehas med äganderätt.

Samfällighet

Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 ingår i Gropgärdes Samfällighetsförening.
Samfälligheten ansvarar för vägar och vägbelysning.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastigheterna har åsatts värdeår 2019. Småhusen är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En extrastämma hölls i november för att välja in nya ledamöter efter att två ledamöter lämnat.

Tre lån har lagts om och bundits på fyra år. Sammanlagt innebär det en minskning av föreningens räntekostnader.

Tillgängliga medel om 200 tkr har placerats i konton med ränta hos Handelsbanken.

Vattenledningar som ansluter till föreningens ledningar har lämnats över från byggherre till Roslagsvatten. Som en del i detta har Roslagsvatten och föreningen skrivit avtal om markupplåtelse och överenskommelse om ledningsrätt.

Styrelsen har dessutom under året bland annat bistått medlemmarna med olika frågor, hantering av skador, hantering av brevlådor som nu alla är permanent uppsatta, kontakt med Skärgårdsvillan, kontakt med andra styrelser i området och med samfälligheten, samt medlemsutskick.

Under sommaren anordnade styrelsen en lunch för medlemmarna. Styrelsen var under sommaren också medarrangör för en knytis-fika för alla boende i området.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 43 st medlemmar och vid årets slut 43 st.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2024 haft följande sammansättning:

Karin Bruce	Ledamot/Ordförande
Kenneth Lannermo	Ledamot
Pernilla Mattsson	Ledamot (tom 17/11-24)
Patrick Winther	Ledamot (tom 17/11-24)
Solveig Hjort	Ledamot

Barbro Weman Bölling	Suppleant (tom 17/11-24)
Carl Scharin Tengberg	Suppleant

Valberedning

John Rosencranz
Magnus Berglund

Revisor

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 17 november 2024 valt in följande ledamöter och suppleanter

Margaretha Erdegren Hallgren	Ledamot
Benny Kalmerlind	Ledamot
Pernilla Mattsson	Suppleant

Föreningen har under 2024 haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 825	1 681	1 477	1 412
Resultat efter finansiella poster	-204	-132	-143	-245
Soliditet (%)	69,5	69,3	70,8	70,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	837	733	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 037	13 193	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 037	13 193	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	184	222	0	0
Räntekänslighet (%)	15,6	18,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	127	101	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,7	76,6	0,0	0,0

Redovisning av nyckeltal med (kr/kvm) har ej gjorts innan 2023, därav nollor i flerårsöversikten.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Avgiftshöjning 2025 har tagit höjd för att täcka upp för enstaka oförutsedda kostnader under 2023/2024. Detta tillsammans med ett mer stabilt ränteläge med lägre räntor än de senaste åren gör att vi ser att vi kan finansiera framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 030 000	0	446 416	-1 068 898	-132 059	54 275 459
Disposition av föregående års resultat:			152 500	-284 559	132 059	0
Årets resultat					-204 437	-204 437
Belopp vid årets utgång	55 030 000	0	598 916	-1 353 457	-204 437	54 071 022

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 353 457
årets förlust	-204 437
	-1 557 894

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	152 500
i ny räkning överföres	-1 710 394
	-1 557 894

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	1 824 867	1 681 166
Övriga rörelseintäkter		300	21 261
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 825 167	1 702 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-669 957	-492 935
Övriga externa kostnader	4	-177 267	-298 138
Personalkostnader	5	-110 801	-50 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-532 859	-532 859
Summa rörelsekostnader		-1 490 884	-1 374 277
Rörelseresultat		334 283	328 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-538 892	-460 273
Summa finansiella poster		-538 720	-460 209
Resultat efter finansiella poster		-204 437	-132 059
Resultat före skatt		-204 437	-132 059
Årets resultat		-204 437	-132 059

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 725 418	77 258 277
Summa materiella anläggningstillgångar		76 725 418	77 258 277
Summa anläggningstillgångar		76 725 418	77 258 277
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		350 934	285 586
Övriga fordringar		3 455	3 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	101 170
Summa kortfristiga fordringar		354 389	390 137
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		712 963	701 144
Summa kassa och bank		712 963	701 144
Summa omsättningstillgångar		1 067 352	1 091 281
SUMMA TILLGÅNGAR		77 792 770	78 349 558

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 030 000	55 030 000
Fond för yttre underhåll		598 916	446 416
Summa bundet eget kapital		55 628 916	55 476 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 353 457	-1 068 898
Årets resultat		-204 437	-132 059
Summa fritt eget kapital		-1 557 894	-1 200 957
Summa eget kapital		54 071 022	54 275 459
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 628 750	17 192 500
Summa långfristiga skulder		16 628 750	17 192 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 590 000	6 303 750
Leverantörsskulder		5 120	92 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		497 878	485 055
Summa kortfristiga skulder		7 092 998	6 881 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 792 770	78 349 558

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		334 283	328 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		532 859	532 859
Erhållen ränta		172	64
Betald ränta		-538 892	-460 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		328 422	400 800
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-65 348	-18 287
Förändring av kortfristiga fordringar		101 096	-33 349
Förändring av leverantörsskulder		-87 674	81 190
Förändring av kortfristiga skulder		12 824	50 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten		289 320	480 911
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 768 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 768 894
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	1 788 750
Amortering av lån		-277 500	-255 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-277 500	1 533 750
Årets kassaflöde		11 820	245 767
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		701 144	455 377
Likvida medel vid årets slut		712 964	701 144

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.

K2 regelverkets förenklingsregler gällande periodisering av återkommande kostnader har tillämpats varför vissa återkommande kostnader

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år:

Byggnader

100 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 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	1 490 886	1 304 884
Internet	159 960	159 959
Vatten och avlopp	167 506	177 797
Övriga intäkter	6 515	38 526
	1 824 867	1 681 166

I föreningens årsavgifter ingår vatten och abonnemang för TV och bredband.

Årets intäkter för vatten och avlopp avser tre kvartal på grund av ändrade redovisningsprinciper, förenklingsregeln vid periodisering. Den verkliga intäkten uppgår till 222 746.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Renhållning	88 415	76 152
Samfällighetsavgift	74 400	75 020
Fastighetsförsäkring	103 651	62 821
Vatten och avlopp	226 348	179 953
Självrisk	0	58 062
Övriga kostnader	17 227	40 927
Internet och bredband	159 916	
	669 957	492 935

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Datakommunikation	24 136	169 948
Övriga förvaltningskostnader	114 202	109 843
Övriga externa kostnader	9 801	11 927
Förbrukningsinventarier	0	6 420
Förlust Skärgårdsvillan Bygg AB	29 128	0
	177 267	298 138

Not 5 Arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	88 011	40 700
Sociala avgifter	22 790	9 645
	110 801	50 345

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader långfristiga skulder	538 892	460 273
	538 892	460 273

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 336 646	77 567 752
Inköp		1 768 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 336 646	79 336 646
Ingående avskrivningar	-2 078 369	-1 545 510
Årets avskrivningar	-532 859	-532 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 611 228	-2 078 369
Utgående redovisat värde	76 725 418	77 258 277
Taxeringsvärden byggnader	30 385 000	30 385 000
Taxeringsvärden mark	18 601 000	18 601 000
	48 986 000	48 986 000
Bokfört värde byggnader	50 674 690	51 207 549
Bokfört värde mark	26 050 728	26 050 728
	76 725 418	77 258 277

I anskaffningsvärdet ingår mark för 26 050 728 kr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2025) redovisas som kortfristiga i balansräkningen.

Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank, ränta 1,32%, villkorsändring 2026-02-25	5 375 000	5 375 000
Swedbank, ränta 1,43%, villkorsändring 2027-02-25	5 375 000	5 375 000
Swedbank, ränta 1,21%, villkorsändring 2025-02-25	4 676 250	4 783 750
Swedbank, ränta 4,86%, villkorsändring 2025-08-25	1 766 250	1 788 750
Swedbank, ränta 3,80%, villkorsändring 2028-02-25	1 350 000	1 390 000
Swedbank, ränta 2,79%, villkorsändring 2028-09-25	4 676 250	4 783 750
	23 218 750	23 496 250

2025 års planerade amortering på långfristiga lån är 147 500 kr

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 500 000	46 500 000
	46 500 000	46 500 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Bruce
Ordförande

Kenneth Lannermo
Ledamot

Benny Kalmerlind
Ledamot

Margaretha Erdegren Hallgren
Ledamot

Solveig Hjort
Ledamot

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

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 april 2025



769634-0616 Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 för
20240101-20241231.pdf

(140965 byte)
SHA-512: 4668fb68875944c6439bce7f075860bdf4a1f
f497dc1efa267f5fcbab084921a41772c4a693d9d423cc
6b7fd47f9d5e9520610209f14ba821580b8919af297dc

Underskrifter

2025-04-15 12:13:26 (CET)



Karin Bruce

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 00:19:47 (CET)



Kenneth Lannermo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-16 08:12:17 (CET)



Lennart Benny Kalmerlind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 20:15:11 (CET)



Margareta Erdegren Hallgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 20:33:45 (CET)



Solveig Hjorth

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 08:46:14 (CET)



Mikael Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fae69f662e8506fc8d00866a079530d469ace6c83b4d2295f088b845d33c2f2a76f0d704efb92b5ad3efa33b535338263188708fe02470913ba296bfbcf2355a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.