

Årsredovisning för
Brf Ljusterö Torg

769612-7138

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ljusterö Torg, 769612-7138, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om 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 4 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.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Österåker Mellansjö 1:26 med äganderätt till marken.

Fastigheten har inte del i en samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår en TPF-försäkring som ger oss extra trygghet gällande vattenskador och hussvampsskador.

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

Byggnadernas uppvärmning sker genom bergvärme.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

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 r o k med bostadsyta 40,3 kvm, andelstal 1,236 och månadsavgift 3 126 kr
4 lägenheter om 1,5 r o k med bostadsyta 45,5 kvm, andelstal 1,400 och månadsavgift 3 530 kr.
14 lägenheter om 2 r o k med bostadsyta 64,5 kvm, andelstal 1,979 och månadsavgift 5 004 kr.
18 lägenheter om 3 r o k med bostadsyta 73,6 kvm, andelstal 2,258 och månadsavgift 5 710 kr.
4 lägenheter om 4 r o k med bostadsyta 91,3 kvm, andelstal 2,801 och månadsavgift 7 084 kr.

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. Sex parkeringsplatser är utrustade med laddstolpe för elbilar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RB", "H", "VB", and "NG".

Förvaltning

Följande uppdrag har utförts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB:
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister

Följande har utförts i egen regi:
Teknisk förvaltning - styrelsen

Huvudsakliga leverantörer under 2024

E.on Kundsupport Sverige AB	Elleverans
Roslagsvatten AB	Vatten och avlopp, sophämtning
Söderberg & Partners	Fastighetsförsäkring
Felix Dahlqvist Entreprenad	Snöröjning och sandning
Anticimex	Skadedjursbekämpning samt TPF-försäkring
Skärgårdskontoret Ljusterö AB	Ekonomisk förvaltning, lägenhetsregister
JV Fastighetsservice	Gräsklippning
Team Wåhlin Bygg & VVS AB	Service av värmepumpar
Clevehorn Vassklippning & Trädfällning	Grovsophämtning
A.W Jonaeson Plåtslageri AB	Årlig översyn av taken
Rikard Bergs Trädgårdsservice AB	Snöskottning, beskärning av träd

Händelser under året

- Markskötsel under vår/sommar har skötts av föreningen själv genom enskilda medlemmar. Gräsklippningen har skötts av JV Fastighetsservice.
- Service av våra värmepumpar har utförts.
- Avtalad årlig översyn av våra tak har genomförts.

Föreningens ekonomi

Villkorsändring av ett lån om 3 256 250 kr till en 5-årig ränta på 4,41%.

Föreningen redovisar en vinst om 712 383 kr för 2024 och visar nu ett positivt balanserat resultat i det egna kapitalet om 3 081 782 kr.

Föreningen har god kontroll över räntekostnaderna under kommande år som följd av att vi bundit våra lån i fem år.

Styrelsen har tagit fram en detaljerad rullande 50 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. Denna budget utgör en förenklad 50 årig underhållsplan för föreningen.

Framtida underhåll/investeringar som planeras under de kommande fem åren:

- Ommålning av fasader på utsatta partier
- Skyddsanordningar till tak på samtliga hus
- OVK
- Energideklaration
- Underhåll av balkonger
- Underhållsrengöring av avloppsledningar

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PS", "SB", "HA", and "1X".

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 063 862	3 055 914	2 785 172	2 786 367
Resultat efter finansiella poster	712 383	844 134	886 758	556 229
Soliditet %	66	65	64	63
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	931	931	846	846
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99	96		
Skuldsättning per m ²	8 108	8 440		
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 108	8 440	8 532	9 146
Sparande per m ²	271	287		
Energikostnad per m ²	259	299		
Räntekänslighet %	9	9		

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

PS
CS
B
NG
A

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	45 465 840	4 355 576	1 052 509	1 648 034
Balanseras i ny räkning				844 134
Avsättning till fond för yttre underhåll			122 769	-122 769
Belopp vid årets utgång	45 465 840	4 355 576	1 175 278	2 369 399

	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	844 134
Balanseras i ny räkning	-844 134
Årets resultat	712 383
Belopp vid årets utgång	712 383

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 369 399
Årets resultat	712 383
Summa	3 081 782

<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	122 769
Balanseras i ny räkning	2 959 013
Summa	3 081 782

UB CS
PS MG
LA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 063 862	3 055 914
Övriga rörelseintäkter	3	0	97 856
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 063 862	3 153 770
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 564 536	-1 570 880
Förvaltningskostnader	5	-137 396	-133 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 394	-170 392
Summa rörelsekostnader		-1 872 326	-1 874 331
Rörelseresultat		1 191 536	1 279 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 432	16 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 585	-451 329
Summa finansiella poster		-479 153	-435 305
Resultat efter finansiella poster		712 383	844 134
Resultat före skatt		712 383	844 134
Årets resultat		712 383	844 134

B CS
PS MG
JA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	79 134 547	79 295 192
Inventarier, verktyg och installationer	7	68 240	77 989
Summa materiella anläggningstillgångar		79 202 787	79 373 181
Summa anläggningstillgångar		79 202 787	79 373 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		515 953	524 140
Övriga fordringar		160 578	158 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 538	3 685
Summa kortfristiga fordringar		681 069	685 997
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 794 590	2 021 278
Summa kassa och bank		1 794 590	2 021 278
Summa omsättningstillgångar		2 475 659	2 707 275
SUMMA TILLGÅNGAR		81 678 446	82 080 456

UB CS
PS MG
14

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 465 840	45 465 840
Upplåtelseavgifter		4 355 576	4 355 576
Fond för yttre underhåll		1 175 278	1 052 509
Summa bundet eget kapital		50 996 694	50 873 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 369 399	1 648 034
Årets resultat		712 383	844 134
Summa fritt eget kapital		3 081 782	2 492 168
Summa eget kapital		54 078 476	53 366 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	20 824 850	21 256 250
Kortfristig del av långfristig skuld		-325 600	0
Summa långfristiga skulder		20 499 250	21 256 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	5 925 600	6 250 000
Förskott från kunder		6 391	0
Leverantörsskulder		104 875	111 527
Skatteskulder		167 388	161 616
Övriga skulder		539	539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		895 927	934 431
Summa kortfristiga skulder		7 100 720	7 458 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 678 446	82 080 456

VB CS
PS NG
IA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 191 536	1 279 439
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	170 394	170 392
Erhållen ränta	55 432	16 024
Erlagd ränta	-534 585	-451 329
Betald inkomstskatt	5 772	6 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	888 549	1 021 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	8 187	-365
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 259	-10 018
Ökning/minskning leverantörsskulder	-6 652	-47 076
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-32 113	45 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	854 712	1 009 007
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 081 400	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 081 400	-300 000
Årets kassaflöde	-226 688	709 007
Likvida medel vid årets början	2 021 278	1 312 271
Likvida medel vid årets slut	1 794 590	2 021 278

VB CS
PS MG
HA

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	500
Installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	3 033 672	3 033 672
Motorvärmare	10 000	10 000
Överlåtelseavgift	2 746	3 834
Pantsättningsavgift	2 292	1 533
Påminnelseavgifter	1 080	307
Adm avg andrahandsuthyrning	14 084	6 547
Öresutjämning	-12	21
Summa	3 063 862	3 055 914

Kommentar till not

I årsavgiften ingår värme, vatten, central TV-anläggning med basutbud, tillgång till Parabol och 1 parkeringsplats till varje lägenhet.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Intäktslag	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Elstöd	0	97 856

UBB CS
NG
HA

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Markskötsel	22 738	10 804
Trädgårdsskötsel	41 901	53 977
Städning	0	14 785
Förbrukningsinventarie/material	3 874	3 256
Reparation och löpande underhåll	114 443	20 679
VVS, Ventilation, Värmesystem	42 128	46 620
El- och värmekostnader	646 994	822 093
Vattenkostnader	195 671	151 727
Sophämtning	47 232	53 383
Grovsopor	41 070	0
Snöröjning	127 777	129 056
Försäkring	195 948	181 872
Fastighetsskatt	84 760	82 628
Summa	1 564 536	1 570 880

Not 5 Förvaltningskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Administration	41 441	39 634
Styrelsearvode	66 815	65 780
Revisionsarvode	2 570	2 530
Sociala avgifter	17 033	15 690
Bankkostnader	3 587	3 475
Föreningsavgifter	5 950	5 950
Summa	137 396	133 059

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 846 770	81 846 770
Utgående anskaffningsvärden	81 846 770	81 846 770
Ingående avskrivningar	-2 551 578	-2 390 934
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-160 645	-160 644
Utgående avskrivningar	-2 712 223	-2 551 578
Redovisat värde	79 134 547	79 295 192
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 000 000	36 000 000
Mark	4 923 000	4 923 000
Summa taxeringsvärde	40 923 000	40 923 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 1 524 175.

UB PS CS
MG KA

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 485	97 485
Utgående anskaffningsvärden	97 485	97 485
Ingående avskrivningar	-19 496	-9 748
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-9 749	-9 748
Utgående avskrivningar	-29 245	-19 496
Redovisat värde	68 240	77 989

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Slutbetalningsdag	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,040	2025-12-01	5 600 000	5 600 000
Stadshypotek	0,990	2026-07-30	7 200 000	7 200 000
Stadshypotek	2,770	2027-04-30	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek	4,410	2028-09-01	3 174 850	3 256 250
Stadshypotek	3,250	2029-12-30	5 250 000	6 250 000
Summa			26 424 850	27 506 250

Kommentar till not

På grund av ändrade riktlinjer hur lån ska redovisas, så har samtliga lån som förfaller inom ett år redovisats som kortfristiga under 2024.

Föreningen har för avsikt att förlänga lån som förfaller under 2025.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

VB CS
PS MG
KA

Underskrifter

Ljusterö

 2025-06-03

Nils Sundman
Styrelseordförande

Datum

 2025-06-03

Mikael Grimstig
Styrelseledamot

Datum

 2025-06-03

Ulf Bexarve
Styrelseledamot

Datum

 2025-06-03

Ida Andersson
Styrelseledamot

Datum

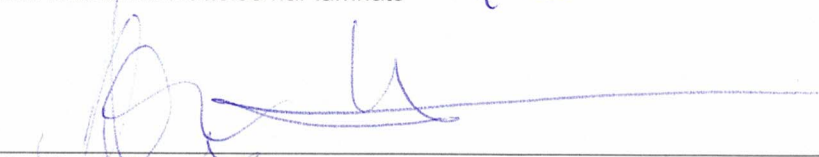
 2025-06-03

Patrik Sundevall
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

3/e-25



Annlie Rydberg

Av Brf Ljusterö Torg utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Ljusterö Torg, 769612-7138

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och räkenskaperna samt förvaltningen för Brf Ljusterö Torg för år 2024.

Jag har granskat styrelsens ekonomiska verksamhet och långsiktiga planering. Därtill har jag granskat styrelsens förvaltning.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisionen av räkenskaperna innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen samt att dessa upprättats enligt Bokföringsnämndens redovisningsregler BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, både den ekonomiska och tekniska. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att granska föreningen. Granskningen omfattar främst ekonomisk kontroll, alltså siffergranskning, och förvaltningskontroll, det vill säga att styrelsen sköter sitt uppdrag. I förvaltningskontrollen ingår att jag även granskar den tekniska förvaltningen och kontrollerar att styrelsen ser till att byggnader och mark sköts på ett tillfredsställande sätt.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag har granskat styrelsens ekonomiska och tekniska förvaltning för att kunna bedöma om styrelsen eller någon ledamot har handlat i strid mot bostadsrättsföreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Såvitt jag kan bedöma, där jag har granskat styrelsens ekonomiska verksamhet och långsiktiga planering, har styrelsen skött den ekonomiska förvaltningen väl. Styrelsen har med god framförhållning genomfört planerade åtgärder för att trygga föreningens stabilitet.

Jag anser att min revision ger mig rimlig och saklig grund att tillstyrka

att årsmötet fastställer resultat och balansräkningen för föreningen

att årsmötet fastställer disponeringen av vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Ljusterö den 3 juni 2025

Annilie Rydberg

av BRF Ljusterö Torg utsedd revisor