

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Ljusterö Skärgårdsby 2**

769634-0616

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 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

### 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.

Föreningens underhållsplan skall uppdateras 2024.

Föreningen beskattades som privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (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.

Värdeår 2019.

### Samfällighet

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

### Försäkringar

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

### Fastighetsskatt

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

### Avskrivningar

Styrelsen har beslutat att göra avskrivningar på byggnaden över 100 år (1% per räkenskapsår).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har en inregistrering av vattenanvändning gjorts till Roslagsvatten.

Ordningsregler har antagits och stadgar har reviderats.

En extrastämma hölls i augusti, då de nya stadgarna antogs.

Brevlådor för 25 av föreningens adresser har fått ny permanent plats på Gropgärdesvägen där även en brevlåda för föreningen, Gropgärdesvägen 65, nu finns.

Föreningen har under året gjort energideklarationer för de hus som kräver detta,

Föreningen har under sommaren målat samtliga vita husfasader genom målarfirman Andres måleri. För att finansiera målningen togs ett nytt lån om 1,8 miljoner kr.

Ett lån hos Swedbank som förföll i april lades om till högre ränta.

Den vattenskada som inträffade i ett av husen under 2022 har åtgärdats.

Försäljningar: 2 st

Under sommaren anordnade styrelsen en grillträff för medlemmarna.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 44 st medlemmar och vid årets slut 43 st.  
Under året har 2 st överlåtelser skett.

Styrelsen har efter ordinarie föreningstämma den 21 maj 2023 haft följande sammansättning:

Karin Bruce	Ledamot/Ordförande
Kenneth Lannermo	Ledamot
Pernilla Mattsson	Ledamot
Benny Kalmerlind	Ledamot
Sandra Wennerlund	Ledamot
Barbro Weman Bölling	Suppleant
Helena Rosencranz	Suppleant

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

Under 2023 har 15 st protokollförda styrelsemöten hållits av den nya styrelsen.

### Revisor

Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor

### Valberedning

Mattias Wohlfart  
Magnus Berglund

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 681	1 477	1 412	1 405
Resultat efter finansiella poster	-132	-143	-245	123
Soliditet (%)	69,3	70,8	70,7	70,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	733	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 193	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 193	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	222	0	0	0
Räntekänslighet (%)	18,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,6	0,0	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

Årets resultat inkluderar avskrivningar, som inte har likviditetspåverkan, återförs dessa har föreningen ett positivt resultat.

1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 10%. Inga fler höjningar är planerade under 2024.

### 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	299 458	-778 700	-143 240	<b>54 407 518</b>
Disposition av föregående års resultat:			146 958	-143 240	143 240	<b>146 958</b>
				-146 958		<b>-146 958</b>
Årets resultat					-132 059	<b>-132 059</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 030 000</b>	<b>0</b>	<b>446 416</b>	<b>-1 068 898</b>	<b>-132 059</b>	<b>54 275 459</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 068 898
årets förlust	-132 059
	<b>-1 200 957</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

152 500
-1 353 457
<b>-1 200 957</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 681 166	1 477 222
Övriga rörelseintäkter		21 261	8 113
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 702 427</b>	<b>1 485 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-492 935	-351 384
Övriga externa kostnader	4	-298 138	-402 819
Personalkostnader	5	-50 345	-44 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-532 859	-515 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 374 277</b>	<b>-1 313 493</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>328 150</b>	<b>171 842</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-460 273	-315 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-460 209</b>	<b>-315 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-132 059</b>	<b>-143 241</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-132 059</b>	<b>-143 241</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-132 059</b>	<b>-143 241</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 258 277	76 022 242
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 258 277</b>	<b>76 022 242</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 258 277</b>	<b>76 022 242</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		285 586	267 299
Övriga fordringar		3 381	3 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 170	67 885
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>390 137</b>	<b>338 501</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		701 144	455 377
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>701 144</b>	<b>455 377</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 091 281</b>	<b>793 878</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 349 558</b>	<b>76 816 120</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		55 030 000	55 030 000
Fond för yttre underhåll		446 416	299 458
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 476 416</b>	<b>55 329 458</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 068 898	-778 699
Årets resultat		-132 059	-143 241
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 200 957</b>	<b>-921 940</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 275 459</b>	<b>54 407 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 192 500	16 923 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 192 500</b>	<b>16 923 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 303 750	5 038 750
Leverantörsskulder		92 794	11 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		485 055	434 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 881 599</b>	<b>5 484 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 349 558</b>	<b>76 816 120</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-132 059	-143 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	532 859	515 170
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>400 800</b>	<b>371 929</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-18 287	-38 582
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 349	-54 589
Förändring av leverantörsskulder	81 190	10 490
Förändring av kortfristiga skulder	50 557	55 668
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>480 911</b>	<b>344 916</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 768 894	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 768 894</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 788 750	0
Amortering av lån	-255 000	-255 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 533 750</b>	<b>-255 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>245 767</b>	<b>89 916</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	455 377	365 460
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>701 144</b>	<b>455 376</b>

## 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:	Antal år:
Byggnader	100 år

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 304 884	1 138 442
Internet	159 959	159 960
Vatten och avlopp	177 797	165 003
Övriga intäkter	38 526	13 817
	<b>1 681 166</b>	<b>1 477 222</b>

I föreningens årsavgifter ingår sophantering.

Vatten och abonnemang för TV och bredband ingår ej i årsavgiften, dessa kostnader debiteras medlemmarna utöver årsavgiften.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Renhållning	76 152	70 782
Samfällighetsavgift	75 020	49 600
Fastighetsförsäkring	62 821	60 408
Vatten och avlopp	179 953	165 003
Självrisk	58 062	0
Övriga kostnader	40 927	5 591
	<b>492 935</b>	<b>351 384</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datakommunikation	169 948	175 750
Övriga förvaltningskostnader	109 843	210 711
Övriga externa kostnader	11 927	16 358
Förbrukningsinventarier	6 420	0
	<b>298 138</b>	<b>402 819</b>

## Not 5 Arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 700	34 395
Sociala avgifter	9 645	9 725
	<b>50 345</b>	<b>44 120</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader långfristiga skulder	460 273	314 478
Dröjsmålsräntor leverantöskulder	0	608
	<b>460 273</b>	<b>315 086</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 567 752	77 567 752
Inköp	1 768 894	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 336 646</b>	<b>77 567 752</b>
Ingående avskrivningar	-1 545 510	-1 030 340
Årets avskrivningar	-532 859	-515 170
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 078 369</b>	<b>-1 545 510</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 258 277</b>	<b>76 022 242</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 385 000	30 385 000
Taxeringsvärden mark	18 601 000	18 601 000
	<b>48 986 000</b>	<b>48 986 000</b>
Bokfört värde byggnader	51 207 549	49 971 514
Bokfört värde mark	26 050 728	26 050 728
	<b>77 258 277</b>	<b>76 022 242</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark för 26 050 728 kr.

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 277 500 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2023-12-31	2022-12-31
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	4 783 750	4 891 250
Swedbank, ränta 4,86%, villkorsändring 2025-08-25	1 788 750	0
Swedbank, ränta 1,10%, villkorsändring 2024-02-23	1 390 000	1 430 000
Swedbank, ränta 4,72%, villkorsändring 2024-03-25	4 783 750	4 891 250
Varav kortfristig del	-6 303 750	-5 038 750
	<b>17 192 500</b>	<b>16 923 750</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 500 000	46 500 000
	<b>46 500 000</b>	<b>46 500 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Bruce  
Ordförande

Kenneth Lannermo  
Ledamot

Pernilla Mattsson  
Ledamot

Sandra Wennerlund  
Ledamot

Benny Kalmerlind  
Ledamot

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

Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2024



**ÅR Utkast 6.pdf**

(140467 byte)

SHA-512: 7c714b6bc99b9e2d561a2ff131b8d15136700  
264042e5d639624ce9a508a84fc0dcd3d0db4e1a09eeef  
b43a37e130786a0735523242e81f158881844067fd5f0

## Underskrifter

2024-05-08 11:38:47 (CET)



**Karin Bruce**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 15:08:32 (CET)



**Kenneth Lannermo**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 11:23:35 (CET)



**Pernilla Maria Mattsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 12:34:54 (CET)



**Sandra Wennerlund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 11:39:26 (CET)



**Lennart Benny Kalmerlind**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 19:00:16 (CET)



**Mikael Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023

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:

0fd500b0b7e507fe4b3480eefce258f67a16ac9b80923837791aabaeccf8cb3edf87b5589082e25d29ccc5216307ee0cb2af3d9cbe7d78b988512da53dc36330



#### 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, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.