

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ljusterö
Skärgårdsby 2

769634-0616

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 februari 2017.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens bostadslägenheter är uppförda och samtliga har tillträtts av respektive medlem (medlemmar).

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 31st bostadslägenheter.

Föreningen har 45st medlemmar. 3st medlemmar har beviljats utträde och 4st medlemmar har beviljats inträde i föreningen under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 710 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -442 | 84 |
| Soliditet (%) | 59,5 | 0,2 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 0 | 0 | | 84 239 | 84 239 |
| Inbetalda insatser | 55 030 000 | | | | 55 030 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 84 239 | -84 239 | 0 |
| Årets resultat | | | | -441 547 | -441 547 |
| Belopp vid årets utgång | 55 030 000 | 0 | 84 239 | -441 547 | 54 672 692 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-----------------|
| balanserad vinst | 84 239 |
| årets förlust | -441 547 |
| | -357 308 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -357 308 |
| | -357 308 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 709 956 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 8 120 | 160 120 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 718 076 | 160 120 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -324 334 | -75 881 |
| Summa rörelsekostnader | | -324 334 | -75 881 |
| Rörelseresultat | | 393 742 | 84 239 |
| Finansiella poster | | | |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | -12 500 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -822 789 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -835 289 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -441 547 | 84 239 |
| Resultat före skatt | | -441 547 | 84 239 |
| Årets resultat | | -441 547 | 84 239 |



| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 77 567 752 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 3 | 0 | 54 044 461 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 77 567 752 | 54 044 461 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 0 | 50 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 50 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 77 567 752 | 54 094 461 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 28 377 | 0 |
| Övriga fordringar | | 14 086 449 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 14 114 826 | 0 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 241 215 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 241 215 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 356 041 | 0 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 91 923 793 | 54 094 461 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 55 030 000 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 55 030 000 | 0 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 84 239 | 0 |
| Årets resultat | | -441 547 | 84 239 |
| Summa fritt eget kapital | | -357 308 | 84 239 |
| Summa eget kapital | | 54 672 692 | 84 239 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 5 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 20 962 500 | 31 197 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 962 500 | 31 197 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 13 235 000 | 19 432 167 |
| Leverantörsskulder | | 40 000 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 39 553 |
| Skatteskulder | | 103 040 | 51 520 |
| Övriga skulder | | 1 480 999 | 2 900 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 429 562 | 389 482 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 288 601 | 22 812 722 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 91 923 793 | 54 094 461 |

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.

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.

Not Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 46 500 000 | 46 500 000 |
| | 46 500 000 | 46 500 000 |

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första kvartalet 2020 färdigställdes de sista huvudsakliga arbetena med föreningens hus. Amortering av kortfristiga krediter sker med ca 13 020 000kr exklusive räntekostnader och finansiell struktur återställs i enlighet med ekonomisk plan.

En extra föreningsstämma planeras under 2020 för val av ny styrelse.

Not 2 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | 77 567 752 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 77 567 752 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 77 567 752 | 0 |
| Bokfört värde byggnader | 51 517 024 | 0 |
| Bokfört värde mark | 26 050 728 | 0 |
| | 77 567 752 | 0 |

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 54 044 461 | 1 465 038 |
| Inköp | 23 523 291 | 42 629 423 |
| Omklassificeringar | -77 567 752 | 9 950 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 54 044 461 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 54 044 461 |

Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 000 | 10 000 000 |
| Försäljningar/utrangeringar | -50 000 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | -9 950 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 50 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 50 000 |



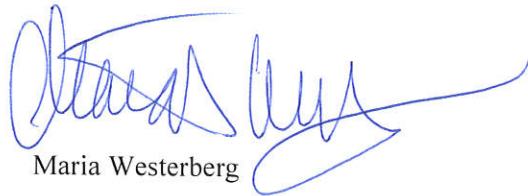
Not 5 Långfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 20 102 500 | 20 317 500 |
| | 20 102 500 | 20 317 500 |

Stockholm den 5 maj 2020



Henrik Andersson



Maria Westerberg



Pernilla Öfvergård

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2020



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljusterö Skärgårdsby 2

Org.nr 769634-0616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror



på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-05



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor