

Årsredovisning för

Förvaltnings AB Ljusterö Torg (publ)

556449-7153

Räkenskapsåret

2018-05-01 - 2019-04-30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Förvaltnings AB Ljusterö Torg (publ), 556449-7153 får härmed avge årsredovisning för 2018-05-01 - 2019-04-30.

Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades år 1992. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2019-04-30	2018-04-30	2017-04-30	2016-04-30
Nettoomsättning	2 858	2 882	2 475	2 095
Resultat efter finansiella poster	-50	425	-1 097	-999
Soliditet %	25	25	21	19

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Verksamhetsåret 2018/19 kännetecknas av lugn och stabilitet. Till skillnad mot de tidigare verksamhetsåren med problem med konkurser/betalningsinställelser bland hyresgästerna (restaurangen har året varit befriat från liknande problem).

Istället har en ny restauratör etablerat sig med gott genomslag på den lokala marknaden. Övriga hyresgästelationer är oförändrade och bedöms som stabila.

Undantaget är den lokal som historiskt hyrts av Österåkers kommun och som oväntat - som del av kommunens akuta besparingskrav - sagts upp. Efter dialog med kommunen har uppsägningen flyttats fram till mars 2020. Lokalen är centralt placerad på torget och därmed lättuthyrd. Det som däremot är tråkigt är att lokalen hittills - med kommunen som hyresgäst - haft funktionen som allmän mötes-/samlingsplats för öns invånare. När nu kommunen drar sig tillbaka försvinner denna inarbetade funktion från Torget och från ön.

Under hösten 2018 hölls ett möte med de större aktieägarna inom förvaltningsbolaget. Mötet utmynnade i ett mandat till styrelsen att söka en ny ägare till Torget. Bakgrunden till detta uppdrag är två nära sammankopplade förhållanden. Det ena är att Ljusterö och Ljusterös befolkning växer, vilket i sin tur ställer krav på att öns infrastruktur utvecklas, och därmed även Torget. Det andra är hur denna anpassning ska finansieras. Den nuvarande aktieägarskaran har inte de resurser som kommer att krävas långsiktigt, vilket den senaste emissionen så tydligt visade.

Styrelsen har därför under året vidtagit åtgärder i linje med huvudägarnas önskemål.

- en företagsmäklare har anlåtats, ett antal spekulanter har besökt torget
- dialog förs i nuläget med en lokal intressent
- en juridisk relation kring vattenförsörjningen har lösts med bostadsrättsföreningen kring en f d samägd funktion, allt för att underlätta för en ny, potentiell ägare.
- frågor kring byggrätter mm har klarats ut juridiskt

Risker och osäkerhetsfaktorer under kommande år

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer bedöms vara att hyreslokalerna inte blir uthyrd, att oförväntade vakanser uppstår eller att hyresgästernas inte betalar. Med tanke på den stabilitet i hyresgästkollektivet som funnits under 2019, bedöms riskerna för det kommande verksamhetsåret som små.

B

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 852 000	105 153	-294 558	425 047
Disposition enl Omf av föreg års resultat			425 047	-425 047
Årets resultat				-50 285
Vid årets slut	3 852 000	105 153	130 489	-50 285

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	130 489
årets resultat	-50 285
Totalt	80 204
disponeras för balansering i ny räkning	80 204
Summa	80 204

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

Handwritten notes:
U
G 23
Con M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-05-01- 2019-04-30</i>	<i>2017-05-01- 2018-04-30</i>
Nettoomsättning		2 857 863	2 882 152
Övriga rörelseintäkter		189 460	76 656
		<u>3 047 323</u>	<u>2 958 808</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-60 839	-205 358
Övriga externa kostnader	2,3	-1 796 529	-1 281 285
Personalkostnader	2	-182 452	-31 737
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-750 758	-697 894
Rörelseresultat		<u>256 745</u>	<u>742 534</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-307 030	-317 487
Resultat efter finansiella poster		<u>-50 285</u>	<u>425 047</u>
Resultat före skatt		<u>-50 285</u>	<u>425 047</u>
Årets resultat		<u>-50 285</u>	<u>425 047</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-04-30	2018-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	211 457	-
		<u>211 457</u>	<u>-</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,10	12 423 743	13 065 676
Markanläggningar	6	292 007	308 228
Fordon	7	-	39 740
		<u>12 715 750</u>	<u>13 413 644</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 927 207</u>	<u>13 413 644</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		194 429	866 901
Fordringar hos intresseföretag		218 800	218 800
Aktuell skattefordran		17 869	37 704
Övriga fordringar		78 172	22 366
		<u>509 270</u>	<u>1 145 771</u>
Kassa och bank	8,10	2 818 931	2 091 691
Summa omsättningstillgångar		<u>3 328 201</u>	<u>3 237 462</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 255 408</u>	<u>16 651 106</u>

Handwritten signature and date:
K. Curran 23

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-04-30</i>	<i>2018-04-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (385.200 aktier)		3 852 000	3 852 000
Reservfond		105 153	105 153
		<u>3 957 153</u>	<u>3 957 153</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		130 489	-294 558
Årets resultat		-50 285	425 047
		<u>80 204</u>	<u>130 489</u>
Summa eget kapital		<u>4 037 357</u>	<u>4 087 642</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9,10		
Skulder till kreditinstitut		11 426 950	11 562 850
		<u>11 426 950</u>	<u>11 562 850</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del av långfristig skuld		135 900	135 900
Leverantörsskulder		61 848	187 639
Övriga kortfristiga skulder		203 651	116 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		389 702	560 774
		<u>791 101</u>	<u>1 000 614</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 255 408</u>	<u>16 651 106</u>

Handwritten signature and date:
J. C. M. 2019

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Intäktsredovisning

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som har erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
<i>Förvärvade immateriella tillgångar</i>	
Anläggningsavg VA	5

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. I enlighet med K3 har komponentavskrivningar tillämpats på materiella anläggningstillgångar som har betydande komponenter med väsentligt olika nyttjande perioder. Ett komponentbyte skall läggas till tillgångens värde och skrivas av över sin nyttjandeperiod. *ps*

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader, stomme	50
Byggnader, stammar	50
Byggnader, fasad	50
Byggnader, tak	25
Byggnader, övrigt	25
Byggnader, övrigt	10
Reservkraftus	20
Markanläggningar	20
Fordon	5

Not 2 Anställda och personalkostnader

Könsfördelning styrelse

	2018-05-01- 2019-04-30	2017-05-01- 2018-04-30
Män	5	7
Kvinnor	-	-
Totalt	5	7

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-05-01- 2019-04-30	2017-05-01- 2018-04-30
<i>Winthers Resvisionsbyrå AB</i>		
Revisionsarvode	20 300	20 900
Andra uppdrag	-	-
Summa	20 300	20 900

Not 4 Övriga immateriella tillgångar

	2019-04-30	2018-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	264 321	-
Vid årets slut	264 321	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-52 864	-
Vid årets slut	-52 864	-
Redovisat värde vid årets slut	211 457	-

Handwritten signature and initials

Not 5 Byggnader och mark

	2019-04-30	2018-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	20 973 794	20 973 794
Vid årets slut	20 973 794	20 973 794
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 908 118	-7 266 185
-Årets avskrivning	-641 933	-641 933
Vid årets slut	-8 550 051	-7 908 118
Redovisat värde vid årets slut	12 423 743	13 065 676
Varav mark	211 581	211 581
Taxeringsvärde byggnad	9 992 000	8 975 000
Taxeringsvärde mark	1 392 000	723 000
Akkumulerade nedskrivningar	11 384 000	9 698 000

Not 6 Markanläggning

	2019-04-30	2018-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 016 813	1 692 364
-Nyanskaffningar		324 449
-Vid årets slut	2 016 813	2 016 813
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 708 585	-1 692 364
-Årets avskrivning	-16 221	-16 221
-Vid årets slut	-1 724 806	-1 708 585
Redovisat värde vid årets slut	292 007	308 228

Not 7 Fordon

	2019-04-30	2018-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	198 700	198 700
	198 700	198 700
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-158 960	-119 220
-Årets avskrivning	-39 740	-39 740
	-198 700	-158 960
Redovisat värde vid årets slut	-	39 740

H. C. M. 2019

Not 8 Checkräkningskredit

	2019-04-30	2018-04-30
Bevilljad kreditlimit	1 000 000	1 000 000
Outnyttjad del	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
	-	-
Ställda säkerheter till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	<u>650 000</u>	<u>650 000</u>
	650 000	650 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-04-30	2018-04-30
Roslagens Sparbank 2,69% ränta bunden tom 190615	3 097 500	3 134 700
Roslagens Sparbank 2,90% ränta bunden tom 221215	4 498 400	4 551 200
Roslagens Sparbank 2,45% rörlig ränta per 190430	3 966 950	4 012 850
	11 562 850	11 698 750
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	11 426 950	11 562 850
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	10 747 450	10 883 350

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-04-30	2018-04-30
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 860 000	13 860 000
Företagsinteckningar	<u>650 000</u>	<u>650 000</u>
	14 510 000	14 510 000
Summa ställda säkerheter	14 510 000	14 510 000

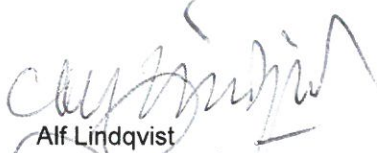
Eventalförpliktelser

Inga

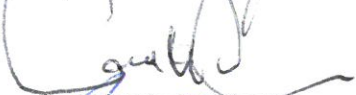
[Handwritten signature]

Underskrifter

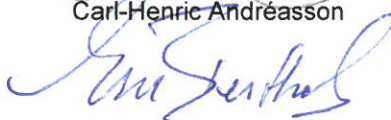
Ljusterö 190823



Alf Lindqvist
Styrelseordförande



Carl-Henric Andréasson



Erik Berthels

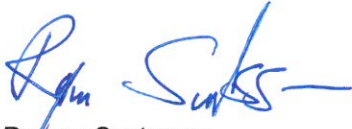


Urban Baudin
Verkställande direktör



Peter Strömberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 augusti 2019.



Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Ljusterö Torg

Org.nr 556449-7153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Ljusterö Torg för räkenskapsåret 2018-05-01 - 2019-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Ljusterö Torgs finansiella ställning per den 2019-04-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Förvaltnings AB Ljusterö Torg 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB Ljusterö Torg för räkenskapsåret 2018-05-01 - 2019-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB Ljusterö Torg 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

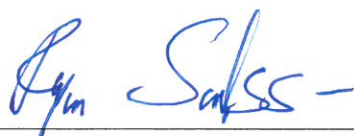
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 30 augusti 2019



Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor