

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen BRF Ljuspunkten
Org nr: 769630-0115



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ljuspunkten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 737 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 250 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:168 i Göteborgskommun. På fastigheten finns tre punkthus med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda enligt avtal upprättat 2017-06-19 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening. Fastigheternas adress är Nolehultsvägen 1,3 och 7 samt Glöstorpsvägen 39 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom försäkringsmäklarna Prionova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	28	26	12	72

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	MC-platser
48	10	5

Total tomtarea 7 623 m²

Total bostadsarea 5 242 m²

Årets taxeringsvärde 117 627 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 627 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Stern Dahl	Ordförande
Emanuel Stenberg	Sekreterare
Dan Klingede	Vice ordförande
Annika Ansund	Ledamot
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Aleksandar Iliev	Suppleant
David Skarin	Suppleant
Johanna Blixt	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Arne Ingemar Andersson	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter	Utsedd av	
Viola Karlsson	Stämman	
Valberedning	Utsedd av	
Amela Vukotic	Stämman	
Jewam Aziz	Stämman	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Ordförande har ordet

Några av de viktigare frågorna för medlemmarna under verksamhetsåret 2021 har varit alla turer med inglasnings projektet som nu äntligen är klart.

Installationen av laddstolpar till elbilar och hybrider i garaget blev klart höst/vintern 2021 och det som återstår är hanteringen av depositionsavgifter.

Det var en stor risk för vatteninträngning i våra byggnader så Wästbygg har under 2021 omfogat fasaderna och alla husen var färdiga till sommaren 2021.

En hel del kostnader för skadegörelse och inbrott skulle vi kunna undslippa om flertalet av våra medlemmar i föreningen var mer vaksamma och såg till att dörrar och portar

stängdes ordentligt så att ingen obehörig smyger sig in och förbi skalskyddet.

Jag ser med tillförsikt på framtiden och hoppas på att Brf Ljuspunkten förblir en dynamisk förening där alla medlemmar kommer till tals, och att medlemmar som vill vara med och fortsätta att bilda arbetsgrupper i specifika frågor.

Ordförande

Brf Ljuspunkten

Stern Dahl



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 165	4 143	4 162	3 720
Resultat efter finansiella poster	-488	-834	-342	-705
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	829	421	914	551
Soliditet %	69	69	69	69
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	645	645	645	563
Driftkostnader, kr/m ²	306	288	253	219
Ränta, kr/m ²	156	164	163	221
Lån, kr/m ²	14 956	14 981	15 005	15 029

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	178 655 000	1 893 000	-2 940 181	-834 805
Disposition enl. årsstämmobeslut			-834 805	834 805
Reservering underhållsfond		420 000	-420 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-487 614
Vid årets slut	178 655 000	2 313 000	-4 194 986	-487 614

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 774 987
Årets resultat	-487 614
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-420 000
Summa	-4 682 600

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 682 600**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 164 597	4 143 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 000	24 636
Summa rörelseintäkter		4 196 597	4 168 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 605 897	-1 508 005
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 624	-806 326
Personalkostnader	Not 6	-89 608	-98 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 753 639	-1 737 500
Summa rörelsekostnader		-3 881 768	-4 150 631
Rörelseresultat		314 829	17 793
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 368	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 447	6 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 257	-858 684
Summa finansiella poster		-802 442	-852 598
Resultat efter finansiella poster		-487 614	-834 805
Årets resultat		-487 614	-834 805



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	250 727 560	252 287 500
Summa materiella anläggningstillgångar		250 727 560	252 287 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	108 500	108 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 500	108 500
Summa anläggningstillgångar		250 836 060	252 396 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 720	8 161
Övriga fordringar		249 291	249 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	285 152	401 196
Summa kortfristiga fordringar		539 163	658 640
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 099 377	2 888 935
Summa kassa och bank		4 099 377	2 888 935
Summa omsättningstillgångar		4 638 540	3 547 574
Summa tillgångar		255 474 600	255 943 574



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		178 655 000	178 655 000
Fond för yttre underhåll		2 313 000	1 893 000
Summa bundet eget kapital		180 968 000	180 548 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 194 987	-2 940 181
Årets resultat		-487 614	-834 805
Summa fritt eget kapital		-4 682 600	-3 774 987
Summa eget kapital		176 285 400	176 773 013
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	52 564 000	52 119 550
Summa långfristiga skulder		52 564 000	52 119 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 837 550	26 408 700
Leverantörsskulder		122 646	73 354
Skatteskulder		72 540	0
Övriga skulder		33 268	26 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	559 196	542 520
Summa kortfristiga skulder		26 625 200	27 051 011
Summa eget kapital och skulder		255 474 600	255 943 574



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 381 168	3 381 168
Hyror, lokaler	1 800	300
Hyror, garage	377 640	375 549
Hyror, p-platser	52 800	50 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 650	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 432	-23 753
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 000	-2 800
Vattenavgifter	165 109	158 595
Elavgifter	199 162	203 929
Summa nettoomsättning	4 164 597	4 143 788

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Pant- och överlåtelseavgift	13 044	15 227
Övernattningsslägenhet	16 500	5 700
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Övriga rörelseintäkter	1 440	2 995
Försäkringsersättningar	1 018	0
Summa övriga rörelseintäkter	32 000	24 636

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	0
Reparationer	-137 058	-301 705
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 810	0
Försäkringspremier	-59 659	-48 165
Kabel- och digital-TV	-195 627	-191 265
Återbäring från Riksbyggen	6 400	0
Obligatoriska besiktningar	-55 866	-20 066
Övriga utgifter, köpta tjänster	-28 088	-70 159
Snö- och halkbekämpning	-69 261	-34 726
Förbrukningsinventarier	-21 933	-46 879
Vatten	-87 261	-43 913
Fastighetsel	-378 233	-350 572
Uppvärmning	-328 844	-264 730
Sophantering och återvinning	-132 955	-128 485
Förvaltningsarvode drift	-8 702	-7 341
Summa driftskostnader	-1 605 897	-1 508 005



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-349 910	-750 558
Styrelsearvode	-10 670	-10 338
Arvode, yrkesrevisorer	-36 750	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-11 406	-4 326
Kreditupplysningar	-1 117	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 486	-15 228
Kontorsmateriel	-2 415	-3 166
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-62
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	-3 024
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-432 624	-806 326

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-70 360	-74 615
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 490
Sociala kostnader	-19 248	-19 694
Summa personalkostnader	-89 608	-98 799

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 737 500	-1 737 500
Avskrivning Byggnadsinventarier	-16 139	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 753 639	-1 737 500

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 368	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 368	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 019	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	6 001
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	428	84
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 447	6 085

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	208 500 000	208 500 000
Mark	49 000 000	49 000 000
Årets anskaffningar		
Laddboxar	193 699	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	257 693 699	257 500 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 212 500	-3 475 000
	-5 212 500	-3 475 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 737 500	-1 737 500
Årets avskrivning laddboxar	-16 139	0
	-1 753 639	-1 737 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 966 139	-5 212 500

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	196 337 500	203 287 500
Mark	49 000 000	49 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	114 000 000	114 000 000
Lokaler	3 627 000	3 627 000

Totalt taxeringsvärde

	117 627 000	117 627 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 627 000</i>	<i>87 627 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
217 st garantikapitalbevis a 500kr i Riksbyggen Intresseförening	108 500	108 500
Summa andra långfristiga fordringar	108 500	108 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 745	59 659
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 727	139 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 101	18 260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 579	183 589
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 152	401 196

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	2 012 481	2 006 462
Transaktionskonto	2 086 896	882 473
Summa kassa och bank	4 099 377	2 888 935

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	78 401 550	78 528 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 837 550	-26 408 700
Långfristig skuld vid årets slut	52 564 000	52 119 550

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2023-06-01	25 964 250,00	0,00	126 700,00	25 837 550,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-06-01	26 282 000,00	0,00	0,00	26 282 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-06-01	26 282 000,00	0,00	0,00	26 282 000,00
Summa			78 528 250,00	0,00	126 700,00	78 401 550,00

*Senast kända räntesatser

****Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 25 837 550 kr som kortfristig skuld. Förenings har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.**



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	65 866	71 483
Upplupna driftskostnader	21 356	0
Upplupna elkostnader	38 401	34 990
Upplupna vattenavgifter	6 125	5 773
Upplupna värmekostnader	55 687	42 189
Upplupna kostnader för renhållning	11 047	10 324
Upplupna revisionsarvoden	18 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 011
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	342 713	338 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 196	542 520

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	78 845 000	78 845 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Stern Dahl

Emanuel Stenberg

Dan Klingede

Annika Ansund

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Arne Ingemar Andersson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557468371271

Document

Prel Årsredovisning Ljuspunkten Main document 19 pages <i>Initiated on 2022-05-02 10:39:53 CEST (+0200) by Amila Novo (AN)</i> <i>Finalised on 2022-05-05 17:41:09 CEST (+0200)</i>	RB 221 RB BRF Ljuspunkten(3628425.1) (002) Attachment 1 3 pages Merged with the main document <i>Attached by Amila Novo (AN)</i>
--	---

Signing parties

Amila Novo (AN) Riksbyggen <i>amila.novo@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2022-05-02 10:39:56 CEST (+0200)</i>	Stern Dahl (SD) ordförande <i>stern.dahl@volvocars.com</i> +460722333431  <i>The name returned by Swedish BankID was "STERN PETTERSSON"</i> <i>Signed 2022-05-02 10:49:14 CEST (+0200)</i>
Dan Klingede (DK) Vice ordförande <i>dan.klingede@gmail.com</i> +46733944490  <i>The name returned by Swedish BankID was "Dan Christian Klingede"</i> <i>Signed 2022-05-05 11:21:11 CEST (+0200)</i>	Emanuel Stenberg (ES) Sekreterare <i>manne.stenberg@telia.com</i> +46705552108  <i>The name returned by Swedish BankID was "Johan Emanuel Stenberg"</i> <i>Signed 2022-05-03 22:52:01 CEST (+0200)</i>
Annika Ansund (AA) ledamot <i>annika@ansund.se</i> +46707508132	Fredrik Svensson (FS) Ledamot <i>fredrik.svensson@riksbyggen.se</i>



Verification

Transaction 09222115557468371271



*The name returned by Swedish BankID was "ANNIKA
ANSUND"*

Signed 2022-05-02 19:30:41 CEST (+0200)



*The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK
SVENSSON"*

Signed 2022-05-02 12:30:43 CEST (+0200)

Ingemar Andersson (IA)

Förenings Revisor

arneingemar1946@gmail.com

+46708500101



*The name returned by Swedish BankID was "Arne
Ingemar Andersson"*

Signed 2022-05-05 17:08:58 CEST (+0200)

Anna Christiansson (AC)

Auktoriserad revisor

anna.christiansson@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA
CHRISTIANSSON"*

Signed 2022-05-05 17:41:09 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Ljuspunkten, org. nr 769637-0115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Ljuspunkten för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den upplýs, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Ljuspunkten för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Arne Ingemar Andersson
Förtroendevald revisor

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som

en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t

ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Arsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Arsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
 - b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.
- En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Ljuspunkten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ljuspunkten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860