

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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 stadseenlig 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.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ljuspunkten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 1 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 560 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:168 i Göteborgs kommun. 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 133 747 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 627 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

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 237 tkr och planerat underhåll för 482 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Balkonger	31 026 kr
Föreningen har tillsammans med Brf Ljusglinten utökat gårdsbelysningen med extra pollare samt en upplyst lekplats. Mot norra delen av gården har belysning mot de mörkaste platserna monterats, ett par extra polare har även monterats vid den södra infarten till garaget	451 013 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stern Dahl	Ordförande	2023
Johan Stenberg	Sekreterare	2024
Dan Klingede	Vice ordförande	2023
Susanne Lindahl	Ledamot	2024
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aleksandar Iliev	Suppleant	2023
David Skarin	Suppleant	2023
Román Alfredo Vallejos Castro	Suppleant	2024
Carina Bergh	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Arne Ingemar Andersson	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amela Vukotic		2023
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amela Vukotic		2023
Inger Stenberg		2023

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 103 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från 1 januari 2023.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Ordförande ord

För styrelsen har det gångna verksamhetsåret varit fullt av arbete, nya styrelsemedlemmar, ett flertal möten och sammankomster.

Styrelsen har också under året arbetat hårt med att få ordning och reda med våran källsortering.

En ny tydligare skyltning för källsortering är på plats och en inventering av kärl har gjorts där vi faktiskt kunde ta bort flera kärl.

Styrelsen har beslutat att starta en informations-kampanj till medlemmarna angående vikten av att sortera rätt.

Den nya utökade gårdsbelysningen är färdig som vi har tillsammans med vår grannförening Ljusglinten förhandlat fram om och kostnaden fördelades enligt följande mall: Ljusglinten (2 st hus) 40 % av kostnaden, Ljuspunkten (3 st hus) 60 % av kostnaden.

Föreningen har en väldigt god ekonomi, och för att fortsatt ha en god ekonomi så är det en planerad avgiftshöjning på 5 % som träder i kraft den 01-01-2023 p g a omvärldsfaktorer som inte föreningen kan styra över.

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.

Stern Dahl
Ordförande
Brf Ljuspunkten



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 119	4 165	4 143	4 162	3 720
Resultat efter finansiella poster	-1 191	-488	-834	-342	-705
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 321	829	421	914	551
Soliditet %	69	69	69	69	69
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	645	645	645	645	563
Driftkostnader, kr/m ²	398	306	288	253	219
Ränta, kr/m ²	151	156	164	163	221
Lån, kr/m ²	14 932	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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	178 655 000	2 313 000	-4 194 987	-487 614
Disposition enl. årsstämmobeslut			-487 614	487 614
Reservering underhållsfond		429 000	-429 000	
Inspråktagande av underhållsfond		-482 039	482 039	
Årets resultat				-1 190 709
Vid årets slut	178 655 000	2 259 961	-4 629 561	-1 190 709

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 682 600
Årets resultat	-1 190 709
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-429 000
Årets inspråktagande av underhållsfond	482 039
Summa	-5 820 270

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 820 270**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 118 650	4 164 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 957	32 000
Summa rörelseintäkter		4 147 607	4 196 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 083 999	-1 605 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-655 408	-432 624
Personalkostnader	Not 6	-98 788	-89 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 750 414	-1 753 639
Summa rörelsekostnader		-4 588 609	-3 881 768
Rörelseresultat		-441 002	314 829
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 368	10 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 926	6 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 001	-819 257
Summa finansiella poster		-749 707	-802 442
Resultat efter finansiella poster		-1 190 709	-487 614
Årets resultat		-1 190 709	-487 614



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	248 977 146	250 727 560
Summa materiella anläggningstillgångar		248 977 146	250 727 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	108 500	108 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 500	108 500
Summa anläggningstillgångar		249 085 646	250 836 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 720
Övriga fordringar		249 303	249 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	314 793	285 152
Summa kortfristiga fordringar		564 096	539 163
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 686 878	4 099 377
Summa kassa och bank		4 686 878	4 099 377
Summa omsättningstillgångar		5 250 974	4 638 540
Summa tillgångar		254 336 620	255 474 600



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	178 655 000	178 655 000
Fond för yttre underhåll	2 259 961	2 313 000
Summa bundet eget kapital	180 914 961	180 968 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 629 561	-4 194 987
Årets resultat	-1 190 709	-487 614
Summa fritt eget kapital	-5 820 270	-4 682 600
Summa eget kapital	175 094 691	176 285 400
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	52 564 000
Summa långfristiga skulder		52 564 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 710 850
Leverantörsskulder		156 790
Skatteskulder		59 740
Övriga skulder		47 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	702 793
Summa kortfristiga skulder		26 677 930
Summa eget kapital och skulder	254 336 620	255 474 600



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 190 709	-487 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 750 414	1 753 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	559 705	1 266 025
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-24 934	119 477
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	179 430	145 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	714 201	1 530 842
Investeringsverksamheten		
Investeringar i laddboxar	0	-193 699
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-193 699
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-126 700	-126 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 700	-126 700
Årets kassaflöde	587 501	1 210 443
Likvidamedel vid årets början	4 099 378	2 888 935
Likvidamedel vid årets slut	4 686 878	4 099 378
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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
Markinventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 381 168	3 381 168
Hyror, lokaler	1 800	1 800
Hyror, garage	379 140	377 640
Hyror, p-platser	52 800	52 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-1 650
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-27 640	-3 432
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 186	-8 000
Vattenavgifter	181 102	137 987
Elavgifter	161 266	226 284
Summa nettoomsättning	4 118 650	4 164 597

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	27 704	13 044
Övernattningsslägenhet	0	16 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-2
Övriga rörelseintäkter	1 260	1 440
Försäkringsersättningar	0	1 018
Summa övriga rörelseintäkter	28 957	32 000

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-482 039	0
Reparationer	-236 629	-137 058
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 470	-108 810
Försäkringspremier	-59 745	-59 659
Kabel- och digital-TV	-193 299	-195 627
Återbäring från Riksbyggen	7 300	6 400
Obligatoriska besiktningar	-28 464	-55 866
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 126	-28 088
Snö- och halkbekämpning	-102 365	-69 261
Förbrukningsinventarier	-2 587	-21 933
Vatten	-63 796	-87 261
Fastighetsel	-358 488	-378 233
Uppvärmning	-338 514	-328 844
Sophantering och återvinning	-156 057	-132 955
Förvaltningsarvode drift	-25 720	-8 702
Summa driftskostnader	-2 083 999	-1 605 897



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-693	0
Förvaltningsarvode administration	-578 453	-349 910
Styrelsearvode	-10 670	-10 670
Arvode, yrkesrevisorer	-20 750	-36 750
Övriga förvaltningskostnader	-12 107	-11 406
Kreditupplysningar	-264	-1 117
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 541	-14 486
Kontorsmateriel	0	-2 415
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-100	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-4 320
Bankkostnader	-2 150	-1 550
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-655 408	-432 624

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-74 360	-70 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Sociala kostnader	-21 428	-19 248
Summa personalkostnader	-98 788	-89 608

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 737 500	-1 737 500
Avskrivning Byggnadsinventarier	-12 914	-16 139
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 750 414	-1 753 639

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Riksbyggen andelsutdelning	10 368	10 368
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 368	10 368



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 098	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 700	6 019
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	128	428
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 926	6 447

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	208 500 000	208 500 000
Mark	49 000 000	49 000 000
Markinventarier	193 699	0
	257 693 699	257 500 000
Årets anskaffningar		
Markinventarier (laddboxar)	0	193 699
	0	193 699
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	257 693 699	257 693 699

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 966 139	-5 212 500
	-6 966 139	-5 212 500
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 737 500	-1 737 500
Årets avskrivning markinventarier	-12 913	-16 139
	-1 750 414	-1 753 639
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 716 553	-6 966 139
Restvärde enligt plan vid årets slut	248 977 146	250 727 560

Varav

Byggnader	199 812 500	201 550 000
Markinventarier	164 646	177 560
Mark	49 000 000	49 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	131 400 000	114 000 000
Lokaler	2 347 000	3 627 000
Totalt taxeringsvärde	133 747 000	117 627 000
<i>varav byggnader</i>	<i>110 347 000</i>	<i>87 627 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 400 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 058	59 745
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 613	142 727
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 101	16 101
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 021	66 579
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	314 793	285 152

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel SBAB	4 328 181	2 012 481
Transaktionskonto Swedbank	358 697	2 086 896
Summa kassa och bank	4 686 878	4 099 377

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	78 274 850	78 401 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 710 850	-25 837 550
Långfristig skuld vid årets slut	52 564 000	52 564 000

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	25 837 550,00	0,00	126 700,00	25 710 850,00
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			78 401 550,00	0,00	126 700,00	78 274 850,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 25 710 850 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	65 724	65 866
Upplupna driftskostnader	164 426	21 356
Upplupna elkostnader	47 909	38 401
Upplupna vattenavgifter	6 095	6 125
Upplupna värmekostnader	57 835	55 688
Upplupna kostnader för renhållning	14 042	11 047
Upplupna revisionsarvoden	19 375	18 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 388	342 713
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	702 793	559 196

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	78 845 000	78 845 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Stern Dahl

Johan Stenberg

Dan Klingede

Susanne Lindahl

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Arne Ingemar Andersson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuspunkten, org. nr 769630-0115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuspunkten för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuspunkten för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöppande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning 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

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Arne Ingemar Andersson
Förtroendevald 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, arvas 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen 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 planliga 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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860