

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Ljuspunkten i Väsby  
Org nr: 769630-0578





---

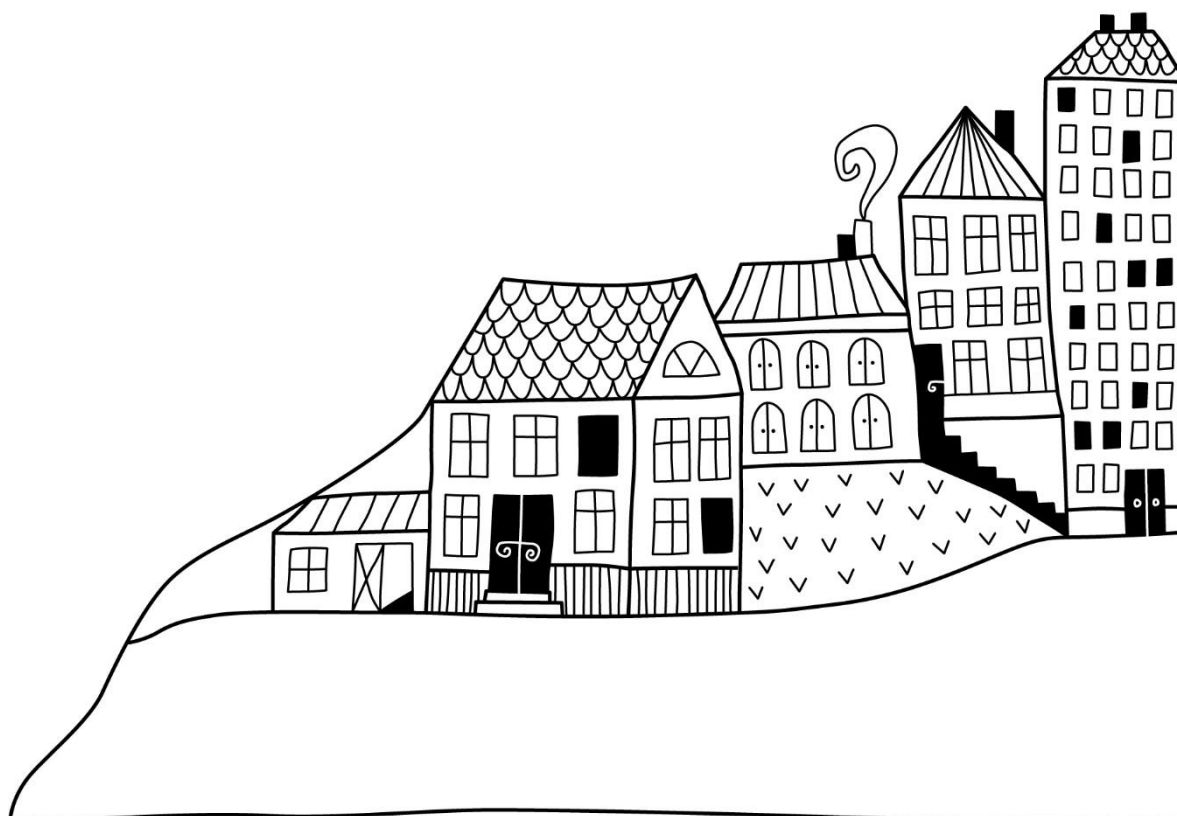
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ljuspunkten i  
Väsby får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-12. Inflyttning pågick från mars månad 2019 och avslutades i augusti 2019. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-09.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 249% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 31 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Upplands Väsby Vilunda 6:73. Fastigheten adress är Dragonvägen 50-52, 76-84 och Himmelsgränd 2-4, Upplands Väsby. På fastigheten finns 1 flerbostadshus i 4-6 våningar med 95 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler.

#### Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning (Vilunda GA:39) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av gata belagd med betongmarksten samt tillhörande dagvattenbrunnar, dagvattenledningar, belysning, skyltar samt eventuellt farthinder.

Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 50% av driftskostnaderna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Proinova.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa	Gareage
74	21	95	24*

\*Varav 2 stycken med motorvärmare/laddstolpar.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool. Bilpoolsbilar placeras på kvartersmark och är tillgängliga för Brf Ljuspunktens medlemmar via M's (fd Sunfleet) bokningssystem.

Övriga gemensamma utrymmen i fastigheten.

En miljöstation, ett cykelrum, två barnvagnsrum samt en gemensamhetslokal.



Total tomtarea	2151 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 535 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	340 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 340m<sup>2</sup>

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Nord Mat i Stockholm (Texas Longhorn)	196 m <sup>2</sup>
Bildsnabben i Väsby AB	68 m <sup>2</sup>
Salsa Maxi i Uppsala AB	76 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	99 692 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	99 692 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Renhållning	Upplands Väsby Kommun/ Suez Recycling
Elnät och fjärrvärme	E-ON/ Fortum Värme
Elhandel	Bixia
Hiss, besiktning	Kiwa Inspecta AB
Hiss, larmtjänst	Kone AB
Cykelpool och bokningssystem	Goride AB



## 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 115 tkr och planerat underhåll för 206 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 424 tkr (120 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - OVK	206 123

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joacim Öjbro	Ordförande	2024
Kristian Backman	Ledamot	2024
Dolores Pietrow	Ledamot	2025
Karishma Prajapati	Ledamot	2025
Isabell Kjellberg	Ledamot	2024
Lina Öien	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Diana Lashgari	Suppleant	2025
Kalle Folkesson	Suppleant	2024
Linnéa Regnander	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	
Pablo Schröder	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Jansson	

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



## 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 116. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 25%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m<sup>2</sup>/år.

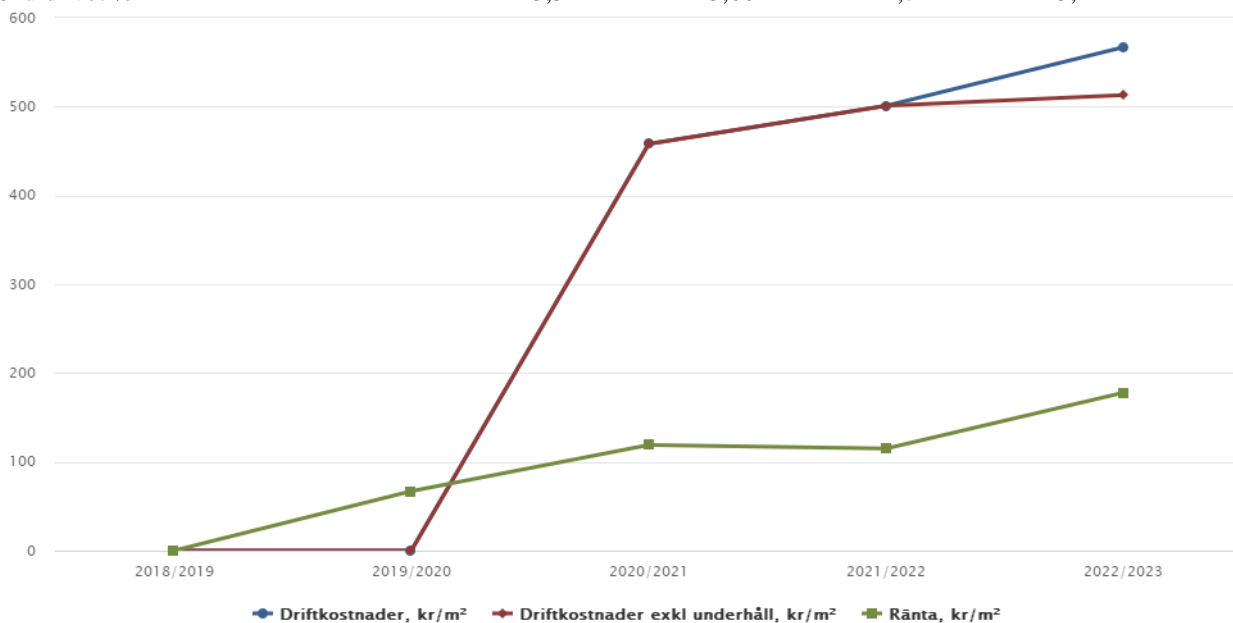
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 618	3 414	3 236	2 983	515
Rörelsens intäkter	3 646	3 544	3 308	3 195	571
Resultat efter finansiella poster	-1 482	1 098	-1 142	-1 024	0
Resultat exklusive avskrivningar	31	416	371	489	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-393	-8	-53	26	0
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	109	109	109	109	0
Balansomslutning	198 716	200 083	201 611	202 747	202 400
Soliditet %	75	75	75	75	66
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	632	607	595	589	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	567	501	458	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	513	501	458	0	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	178	115	119	67	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	384	328	219	109	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 431	12 494	12 557	12 620	0

Skuldkvot %	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
	13,32	13,66	14,71	15,14	0,00



**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 035 000	1 272 000	-3 438 249	-1 097 250
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 097 250	1 097 250
Reservering underhållsfond		424 000	-424 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-206 123	206 123	
Årets resultat				-1 482 279
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 035 000</b>	<b>1 489 877</b>	<b>-4 753 376</b>	<b>-1 482 279</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 535 499
Årets resultat	-1 482 279
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-424 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	206 123
<b>Summa</b>	<b>-6 235 654</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -6 235 654

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 618 481	3 414 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 960	129 681
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 646 441</b>	<b>3 544 038</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 195 518	-1 940 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-671 654	-640 011
Personalkostnader	Not 6	-76 929	-108 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 513 000	-1 513 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 457 101</b>	<b>-4 201 919</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-810 660</b>	<b>-657 880</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	950	4 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 592	2 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-689 161	-446 498
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-671 619</b>	<b>-439 369</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 482 279</b>	<b>-1 097 250</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 482 279</b>	<b>-1 097 250</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	195 808 000	197 321 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>195 808 000</b>	<b>197 321 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>195 855 500</b>	<b>197 368 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	12 572	122
Övriga fordringar	Not 14	6 381	7 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	118 631	168 966
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137 584</b>	<b>176 819</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 722 512	2 538 007
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 722 512</b>	<b>2 538 007</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 860 095</b>	<b>2 714 826</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>198 715 595</b>	<b>200 083 326</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		154 035 000	154 035 000
Fond för yttre underhåll		1 489 877	1 272 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>155 524 877</b>	<b>155 307 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 753 376	-3 438 249
Årets resultat		-1 482 279	-1 097 250
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 235 654</b>	<b>-4 535 499</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 289 222</b>	<b>150 771 501</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 974 183	32 112 548
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 974 183</b>	<b>32 112 548</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 195 126	16 301 589
Leverantörsskulder		83 319	69 980
Skatteskulder	Not 18	141 840	131 880
Övriga skulder	Not 19	111 745	115 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	920 160	580 042
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 452 190</b>	<b>17 199 277</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>198 715 595</b>	<b>200 083 326</b>



# 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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 232 972	2 147 124
Hyror, lokaler	644 152	629 633
Hyror, garage	172 800	172 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	0
Bränsleavgifter, bostäder	33 996	33 996
Vattenavgifter	122 681	142 010
Elavgifter	342 164	200 366
Debiterad fastighetsskatt-	70 916	88 428
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 618 481</b>	<b>3 414 357</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	21 612	18 426
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	0
Övriga rörelseintäkter	6 360	111 255
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>27 960</b>	<b>129 681</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-206 123	0
Reparationer	-115 181	-102 274
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 920	-70 920
Samfällighetsavgifter	-45 556	-45 556
Försäkringspremier	-89 603	-82 974
Återbäring från Riksbyggen	6 000	7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 068	0
Serviceavtal	-2 666	-2 655
Obligatoriska besiktningar	-2 006	-1 926
Bevakningskostnader	-4 450	-35 835
Snö- och halkbekämpning	-49 129	-52 163
Förbrukningsinventarier	-260	-21 913
Vatten	-207 820	-364 914
Fastighetsel	-681 568	-507 821
Uppvärmning	-429 998	-416 733
Sophantering och återvinning	-289 917	-231 870
Förvaltningsarvode drift	-1 253	-10 460
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 195 518</b>	<b>-1 940 714</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-589 088	-553 477
IT-kostnader	-2 208	-2 180
Arvode, yrkesrevisorer	-23 342	-20 605
Övriga försäljningskostnader	-60	2 892
Övriga förvaltningskostnader	-11 525	-10 506
Kreditupplysningar	-1 042	-1 849
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 958	-18 424
Kontorsmateriel	0	-2 107
Telefon och porto	-16 563	-5 661
Medlems- och föreningsavgifter	-2 375	-4 750
Bankkostnader	-4 899	-3 790
Övriga externa kostnader	-3 594	-19 553
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-671 654</b>	<b>-640 011</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden (*)	-58 535	-84 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Sociala kostnader	-18 394	-22 694
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-76 929</b>	<b>-108 194</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

(\*) För hög uppbokade styrelsearvoden tidigare år, årets beräknat på 95 tkr inklusive sociala avgifter



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 513 000	-1 513 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 513 000</b>	<b>-1 513 000</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	950	4 560
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>950</b>	<b>4 560</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	16 140	2 185
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	383	384
Övriga ränteintäkter	69	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 592</b>	<b>2 569</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-687 682	-444 823
Övriga räntekostnader	-1 479	-1 675
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-689 161</b>	<b>-446 498</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	181 560 000	181 560 000
Mark	20 300 000	20 300 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>201 860 000</b>	<b>201 860 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 539 000	-3 026 000
	<b>-4 539 000</b>	<b>-3 026 000</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 513 000	-1 513 000
	<b>-1 513 000</b>	<b>-1 513 000</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-6 052 000**      **-4 539 000****Restvärde enligt plan vid årets slut****195 808 000**      **197 321 001****Varav**

Byggnader	175 508 000	178 534 001
Mark	20 300 000	20 300 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	92 600 000	92 600 000
Lokaler	7 092 000	7 092 000

**Totalt taxeringsvärde****99 692 000**      **99 692 000***varav byggnader*

80 400 000      80 400 000

*varav mark*

19 292 000      19 292 000

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
95 andelar á 500 kr st i Intresseföreningen	47 500	47 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 572	122
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>12 572</b>	<b>122</b>





**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	6 381	7 731
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 381</b>	<b>7 731</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 316	2 185
Förutbetalda försäkringspremier	30 993	27 616
Förutbetalda driftkostnader	4 450	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 872	46 113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (*)	30 000	93 052
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>118 631</b>	<b>168 966</b>

(\*) Avser 10 månader retroaktiv F-skatt Nord Mat

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	5 427	4 969
Transaktionskonto	2 717 085	2 533 038
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 722 512</b>	<b>2 538 007</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	48 169 309	48 414 137
Nästa års omsättning av långfristig del	-32 113 522	-16 138 373
Nästa års amortering på långfristig del	-81 604	-163 216
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 974 183</b>	<b>32 112 548</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,74%	2023-06-01	16 138 373,00	0,00	81 612,00	16 056 761,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2024-03-01	16 138 373,00	0,00	81 612,00	16 056 761,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-03-01	16 137 391,00	0,00	81 604,00	16 055 787,00
<b>Summa</b>			<b>48 414 137,00</b>	<b>0,00</b>	<b>244 828,00</b>	<b>48 169 309,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 244 828 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 250 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 32 116 522 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.



<b>Not 18 Skatteskulder</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skatteskulder (*)	141 840	131 880
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>141 840</b>	<b>131 880</b>

(\*) avser skuld räkenskapsår 2021/2022 samt 2022/2023

<b>Not 19 Övriga skulder</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Mottagna depositioner	91 664	91 664
Skuld för moms	20 081	24 122
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>111 745</b>	<b>115 786</b>

<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	48 243	0
Upplupna räntekostnader	217 283	73 966
Upplupna elkostnader	50 141	67 970
Upplupna vattenavgifter	36 818	35 295
Upplupna värmekostnader	21 472	19 279
Upplupna kostnader för renhållning	43 646	24 946
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 500
Upplupna styrelsearvoden	153 535	124 849
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 596	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 427	211 237
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>920 160</b>	<b>580 042</b>

<b>Not 21 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	48 965 000	48 965 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

#### **Not 22 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

---

Joacim Öjbro

---

Isabell Kjellberg

---

Kristian Backman

---

Karishma Prajapati

---

Dolores Pietrow

---

Lina Öien

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Engzell Revisionsbyrå AB

---

Per Engzell  
Extern revisor

---

Pablo Schröder  
Föreningsvald revisor



# Verification

Transaction 09222115557509474603

## Document

Brf Ljuspunkten i Väsby 2022-2023 årsredovisning  
Main document  
23 pages  
Initiated on 2024-01-28 20:59:05 CET (+0100) by Linnéa  
Regnander (LR)  
Finalised on 2024-01-29 22:16:38 CET (+0100)

## Initiator

Linnéa Regnander (LR)  
Riksbyggen  
linnea.regnander@riksbyggen.se

## Signatories

Joacim Öjbro (JÖ)  
joacim@ojbro.se



The name returned by Swedish BankID was "JOACIM  
ÖJBRO"  
Signed 2024-01-29 07:16:25 CET (+0100)

Dolores Pietrow (DP)  
dolores.pietrow@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Dolores  
Natalia Pietrow"  
Signed 2024-01-29 22:00:14 CET (+0100)

Isabell Kjellberg (IK)  
kjellbergisabell@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Isabell  
Ulrika Kjellberg"  
Signed 2024-01-29 07:27:47 CET (+0100)

Karishma Prajapati (KP)  
karpra96@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARISHMA  
PRAJAPATI"  
Signed 2024-01-29 22:16:38 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557509474603

Kristian Backman (KB)  
*kbokej@gmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Kristian Per Anders Backman"*  
*Signed 2024-01-29 11:54:14 CET (+0100)*

Lina Öien (LÖ)  
*ID number 7302045567*  
*lina.oien@riksbyggen.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "INGA KAROLINA ÖIEN"*  
*Signed 2024-01-29 11:11:09 CET (+0100)*

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>



# Verification

Transaction 09222115557509593977

## Document

**Brf Ljuspunkten i Väsby 2022-2023 årsredovisning**  
Main document  
25 pages  
*Initiated on 2024-01-30 09:33:17 CET (+0100) by Linnéa  
Regnander (LR)*  
*Finalised on 2024-02-08 07:33:23 CET (+0100)*

## Initiator

**Linnéa Regnander (LR)**  
Riksbyggen  
*linnea.regnander@riksbyggen.se*

## Signatories

**Per Engzell (PE)**  
*per@engzellrevision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per  
Engzell"*  
*Signed 2024-01-30 13:58:32 CET (+0100)*

**Pablo Schröder (PS)**  
*schrodere@hotmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Pablo  
Alberto Schröder"*  
*Signed 2024-02-08 07:33:23 CET (+0100)*

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuspunkten i Väsby, org.nr 769630-0578

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuspunkten i Väsby för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 2023 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett mycket lågt belopp på 61 kr/kvm som inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Enbart bedömd långsiktig avsättning för framtida underhåll uppgår enligt resultatdispositionen till 109 kr/kvm. I förvaltningsberättelsen framgår under rubriken Medlemsinformation styrelsens åtgärder för att förbättra föreningens kassaflödet.

### 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

#### **Förtroendevald revisors ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 i Väsby för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 extern 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 överskott eller underskott. 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 tryggsätt.

#### **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 överskott eller underskott, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns 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 överträdelse 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Pablo Schröder  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557509474823

## Document

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern  
Main document  
2 pages  
*Initiated on 2024-01-28 20:58:24 CET (+0100) by Linnéa Regnander (LR)*  
*Finalised on 2024-01-30 13:59:42 CET (+0100)*

## Initiator

Linnéa Regnander (LR)  
Riksbyggen  
*linnea.regnander@riksbyggen.se*

## Signatories

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"*  
*Signed 2024-01-30 13:59:42 CET (+0100)*

Pablo Schröder (PS)  
*schrodere@hotmail.com*



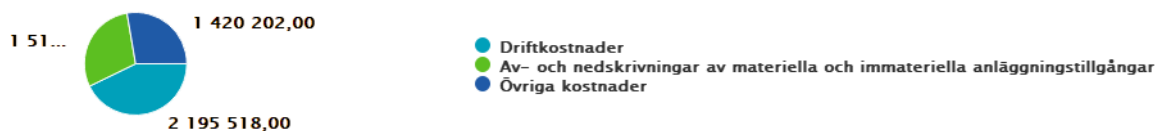
*The name returned by Swedish BankID was "Pablo Alberto Schröder"*  
*Signed 2024-01-29 07:58:55 CET (+0100)*

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>



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	2 195 518	1 940 714
Övriga externa kostnader	671 654	640 011
Personalkostnader	76 929	108 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 513 000	1 513 000
Finansiella poster	671 619	439 369
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 128 720</b>	<b>4 641 288</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel grund	0	5 066
Fastighetsskötsel extra	1 253	5 394
Rabatt/återbäring från RB	-6 000	-7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	5 068	0
Serviceavtal	2 666	2 655
Hissbesiktning	2 006	1 926
Bevakningskostnader	4 450	12 810
Bevakningskostnader jour	0	23 025
Snö- och halkbekämpning	49 129	52 163
Rep bostäder utg för köpta tj	331	3 356
Rep lokaler utg för köpta tj	1 045	5 191
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 288	21 950
Rep installationer utg för köpta tj	0	6 150
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	13 101	1 244
Rep install utg för köpta tj Ventilation	23 028	27 277
Rep install utg för köpta tj El	5 467	2 875
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	945	3 356
Rep install utg för köpta tj Låssystem	13 082	15 241
Rep huskropp utg för köpta tj	38 720	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	9 175	2 254
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	13 380
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	206 123	0
Fastighetsel	681 568	507 821
Uppvärmning	429 998	416 733
Vatten	207 820	364 914
Sophämtning	282 369	221 229
Extra sophämtning	7 548	10 642
Fastighetsförsäkring	89 603	82 974
Samfällighetsavgifter	45 556	45 556
Fastighetsskatt	70 920	70 920
Förbrukningsinventarier	205	21 913
Förbrukningsmaterial	55	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 195 518</b>	<b>1 940 714</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	3 535 kr/kvm	
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	1	
Bevakningskostnader jour	0	
Dös-arvoden, drift	0	
Extra sophämtning	2	
Fastighetsel	193	
Fastighetsförsäkring	25	
Fastighetsskatt	20	
Fastighetsskötsel extra	0	
Fastighetsskötsel grund	0	
Felanmälan/jour	0	
Förbrukningsinventarier	0	
Förbrukningsmaterial	0	
Hissbesiktning	1	
Rabatt/återbäring från RB	-2	
Rep bostäder utg för köpta tj	0	
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	
Rep huskropp utg för köpta tj	11	
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	
Rep install utg för köpta tj El	2	
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4	
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7	
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	
Rep installationer utg för köpta tj	0	
Rep lokaler utg för köpta tj	0	
Rep markytor utg för köpta tj	0	
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	
Samfällighetsavgifter	13	
Serviceavtal	1	
Snö- och halkbekämpning	14	
Sophämtning	80	
Städ extra	0	
Städ grund	0	
Systematiskt brandskyddsarbete	1	
UH huskropp utg för köpta tj	0	
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	58	
Uppvärmning	122	
Vandalisering	0	
Vatten	59	
Vägavgifter	0	
Övriga Reparationer	0	
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>621,08</b>	

---

# RB BRF Ljuspunkten i Väsby

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Ljuspunkten i Väsby 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](http://www.riksbyggen.se)

