

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bonum Bostadsrättsförening
Ljusglinten
Org nr: 769630-0040



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF Ljusglimten
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Bonum

Bonum Ljusglimten är Riksbyggens första bonumförening som byggts i Göteborg. Bonum Ljusglimten skapar ett bekvämt boende för de som fyllt 55 år eller är äldre. Bonum Ljusglimten ligger centrurnära med närhet till butiker, vårdcentral och annan service vi har dessutom kollektivtrafik i direkt anslutning till våra entréer. Garaget och våra parkeringsplatser når vi enkelt genom hiss i varje trapphus.

Lägenheterna är välplanerade, ljusa och välutrustade och har en mycket hög standard. Alla lägenheter har också en rymlig inglasad balkong eller en uteplats. Badrummen är utrustade med tvättmaskin och torktumlare och det finns alltid minst två ljuskällor i badrummet så att det går att använda även om en lampa går sönder och ingen kan byta den omedelbart. Vi har en gemensam bokningsbar grovtvättstuga för den som önskar tvätta lite större saker. Ljudkomforten är viktig och lägenhetsavskiljande väggar och sovrumsväggar är därför bättre ljudisolerade än vad standarden kräver, för att man som boende inte ska störas om grannen måste skruva upp teven eller spelar musik på hög volym.

Husets entré är alltid placerad så att det är enkelt för en bil att stanna i närheten och det finns en bänk att sitta på om man måste vänta. Gemensamhetslokalen är alltid placerad nära entrén och välutrustad redan från början.

I vår förening finns även en bokningsbar övernattningslägenhet för de boendes gäster.

Vi kan ta oss överallt i huset utan att behöva gå i trappor och alla ytterdörrar och tunga dörrar i gemensamma utrymmen har elektriska dörröppnare. Alla lägenheter har elektriska dörrklockor, så att det är enkelt att koppla extra ljudkällor eller ljussignaler för den som behöver.

Bonumvärden

Bonum utvecklar och förvaltar seniorboende samt erbjuder hjälp i vardagen. Bonumvärden är därför en viktig person i kontakt med våra boende och en betydande del i Bonumkonceptet. Bonumvärden är också vara en viktig del i det sociala livet i bostadsrättsföreningen.

Som boende kan man beställa tjänster som Bonumvärden hjälper till med. Behöver du mer handfast hjälp med att bära möbler eller hänga gardiner kan vår Bonumvärd mot en avgift ta hand om det också.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-04.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 449 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve 10:123 i Göteborgs Kommun.

På fastigheterna finns två punkthus med 47 lägenheter. Byggaderna är uppförda enligt avtal upprättat 2017-03-08 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Fastigheternas adress är Lilleskogsvägen 10-12 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
12	21	14	47

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
30	8

Total tomtarea	4 095 m ²
Total bostadsarea	3 686 m ²
Total garagearea	1 519 m ²

Årets taxeringsvärde	92 954 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 954 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



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 88 tkr och planerat underhåll för 31 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning parkeringsplatser	19 312
Komplettering strålkastare på belysningsstolpe vid lekplats	11 500

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens har en aktuell underhållsplan som är uppdaterad oktober 2023. Underhållsplanen visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 063 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 288 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 493 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 483 tkr (131 kr/m²). Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 429 tkr (116 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

På grund av felaktiga tomtgränser som Riksbyggen förevisat, föreningen vid övertagandet, har föreningen för avsikt att bland annat se över underhållsplan och avsättning samt dra ner på kostnaderna under en begränsad tid, för att senare avsätta mera. Föreningens nyckeltal skuldsättning visar att föreningen är mycket högt belånad enligt riktvärden från låneinstitut.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Petersson	Ordförande	2024
Lisbeth Jernstedt	Sekreterare	2024
Sune Åkerblom	Vice ordförande	2025
Arne Nyberg	Ledamot	<i>Avliden</i>
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Olofsson	Suppleant	2024
Barbro Johansson	Suppleant	2025
Kjell Setterstig	Suppleant	2024
Karina Bergh	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Kurt Markusson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Ove Nilsson

Valberedning

Gun Vanja Nilsson

Thomas Haglund

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har lyckats få förlängd garanti om 1 år, på fasader och värmekablar i hängrännor och stuprör. I vinter har vi konstaterat att värmekablar i stuprör mm inte fungerar och kommer därför att fortsätta med begäran om förlängda garantier.

Styrelsen har försökt utverka ytterligare förlängda garantier, men än så länge inte lyckats med detta. Styrelsen arbetar vidare med detta tillsammans med konsulten. Trots att det ligger i Riksbyggens uppdrag, att biträda i dessa frågor, har ingen stöttning erhållits från projektledningens sida.

Den missade handikappanpassningen utanför Miljöhuset är äntligen åtgärdad efter 5 år. Styrelsen har tillsammans med Ljuspunkten, kompletterat utvändigt belysning, vilken nu är besiktigad och klar. Den obligatoriska OVK:n är utförd (Obligatorisk ventilationskontroll), ock nästa kontroll sker under 2025.

Styrelsen har förhandlat fram ett nytt förvaltningsavtal (1år) med Riksbyggen. Styrelsen har påtalat felaktiga gränser mellan Ljuspunkten o Ljusedlimten, vilket nu är konstaterat efter fastighetsgräns utsättning av Göteborgs kommun. Nu kan vi också konstatera att miljöhuset ligger bitvis på gatumark

Vidare kan konstateras att fastighetsgränsen mellan Ljusedlimten och Ljuspunkten är felaktigt angiven av Riksbyggen vilket innebär att delar av uteplatsen samt hela pergolan som skall tillhöra Ljuspunkten ligger på vår mark, vilket innebär att underhållsplanen är felaktig.

Styrelsen har konstaterat, att ytterligare HK-platser efterfrågas i garaget, detta har arbetsgruppen på ett utmärkt sätt sett till att åtgärda.

TV o Bredband tjänsten har under året upphandlats av Telia.

Ett teleföretag har önskan om antenner på vårt tak på 10:an har avvisats av föreningen.



Bonum Brf Ljusglimten är en Bonumförening där Bonumvärden skall vara en central gestalt för att ordna aktiviteter mm för de boende. Det nya och omarbetade konceptet har nu utvecklats och presenterats för oss. Styrelsen håller på att utvärdera konceptet.

Arbetet med att få ordning på resterande fel och brister, som beror på byggande styrelsens bristande kontroll i samband med upphandlingen och där vår konsult fortfarande arbetat under året med dessa frågor.

Vår brandansvarige styrelseledamot Arne Nyberg avled under året. Arne var noggrann i sitt arbete som ansvarig för brand och säkerhetsfrågor, vilket styrelsen har varit väldigt nöjda med.

Arne har även initierat hjärt och lung räddning för alla medlemmar i föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8%.

Årsavgiften höjdes 2023-07-01 med ytterligare 20%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 847 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Ordförande har ordet

Våra hus är nu 6 år, känslan är att vi fortfarande har relativt nya o fina hus !

Året som gått har dominerats av inflation o räntehöjningar vilket medfört kraftiga avgiftshöjningar.

Detta tillsammans med höjda levnadsomkostnader har gjort livet tuffare.

I skivade stund ser vi att inflation har gått ner ganska ordentligt. Om denna tendens håller i sig bör räntor komma ner !

Tecken tyder på 1-2 % lägre ränta i slutet av 2024 . Beträffande föreningens ekonomi ser vi en stabil förbättring !

Vi har ett stort lån som skall skrivas om i september 2024.

Vår långtidsbudget som vi gjorde 2023 håller fint.

Under året som gått har vi omförhandlat vårt avtal med Telia. Betyder att vi fått snabbare hastighet på bredband samt bättre villkor, lägre pris!

Betalning för hyra lokaler o tvättstuga har effektiviserats och sker numera via swish.

Vid medlemmöte hösten 2023 önskade boende fler fysiska möten för information. Detta har genomförts och kommer ske ca 4 ggr/år. Första mötet 5 februari 2024 !

Eftersom vi försöker hitta besparingar i föreningens ekonomi har följande påbörjats

Nytt avtal med RB avseende förvaltning där vi minskat på städ frekvensen i trapphusen en vån och uppåt ! Trädgårds skötsel har brutits ut pga höga kostnader . Dessa bägge åtgärder beräknas ge ca 50 000 besparing . Trädgård kommer skötas via seniorbolaget till lägre kostnad samt ev kompletteras med en trädgårdsgrupp !

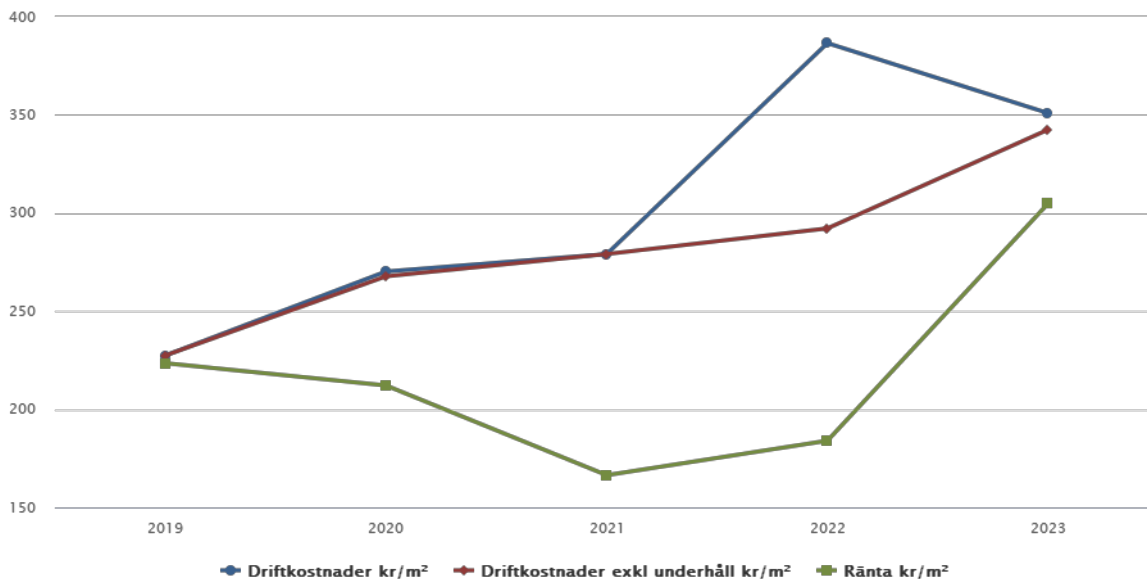
Vid pennan

Tommy Petersson

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 487 717	3 014 766	2 967 728	2 973 919	3 030 672
Årets resultat	-840 770	-1 102 913	-617 369	-739 196	-430 317
Resultat exkl avskrivningar	449 014	186 871	672 415	544 137	853 016
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	20 014	-201 129	273 415	145 137	454 016
Balansomslutning	169 181 373	170 096 437	171 854 703	173 360 022	174 135 446
Soliditet %	66	66	66	66	66
Ränta kr/kvm	305	184	166	212	201
Driftkostnader kr/kvm	351	384	279	270	241
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	343	289	279	267	241
Reservering till underhållsfond kr/kvm	116	105	108	108	108
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91				
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	888				
Energikostnad kr/kvm	134				
Sparande kr/kvm	121				
Skuldsättning kr/kvm	10 798				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	15 248				
Räntekänslighet %	17,2				



Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2023.

Föreningen visar i år ett positivt kassaflöde. Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen kommer under kommande åren aktivt arbeta med att sänka belåningsgraden.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	117 000 000	1 627 020	-4 567 542	-1 102 913
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 102 913	1 102 913
Reservering underhållsfond		429 000	-429 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-30 812	30 812	
Årets resultat				-840 770
Vid årets slut	117 000 000	2 025 208	-6 068 643	-840 770

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 670 455
Årets resultat	-840 770
Årets fondreservering enligt stadgarna	-429 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 812
Summa	-6 909 412

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 909 412**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 487 717	3 014 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 068	599
Summa rörelseintäkter		3 597 785	3 015 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 291 415	-1 414 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-649 031	-643 343
Personalkostnader	Not 6	-94 686	-103 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 289 784	-1 289 784
Summa rörelsekostnader		-3 324 916	-3 450 449
Rörelseresultat		272 870	-435 084
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 410	6 768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 807	3 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 123 856	-678 137
Summa finansiella poster		-1 113 639	-667 829
Resultat efter finansiella poster		-840 770	-1 102 913
Årets resultat		-840 770	-1 102 913



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	167 949 621	169 239 405
Summa materiella anläggningstillgångar		167 949 621	169 239 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	70 500	70 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 500	70 500
Summa anläggningstillgångar		168 020 121	169 309 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25	0
Övriga fordringar		136	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 926	130 854
Summa kortfristiga fordringar		133 087	130 978
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 028 165	655 554
Summa kassa och bank		1 028 165	655 554
Summa omsättningstillgångar		1 161 252	786 532
Summa tillgångar		169 181 373	170 096 437



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	117 000 000	117 000 000	
Fond för yttre underhåll	2 025 208	1 627 020	
Summa bundet eget kapital	119 025 208	118 627 020	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 068 643	-4 567 542	
Årets resultat	-840 770	-1 102 913	
Summa fritt eget kapital	-6 909 412	-5 670 455	
Summa eget kapital	112 115 796	112 956 565	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 067 000	27 606 265
Summa långfristiga skulder		9 067 000	27 606 265
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	47 137 465	28 858 960
Leverantörsskulder		150 241	98 595
Skatteskulder		31 080	15 540
Övriga skulder		11 973	13 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	667 818	547 151
Summa kortfristiga skulder		47 998 577	29 533 606
Summa eget kapital och skulder		169 181 373	170 096 437



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	Not 15	-840 770	-1 102 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar		1 289 784	1 289 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		449 014	186 871
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-2 109	125 070
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		186 466	129 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten		633 371	254 176
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-260 760	-784 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-260 760	-784 460
Årets kassaflöde		372 611	-343 413
Likvida medel vid årets början		655 554	998 967
Likvida medel vid årets slut		1 028 165	655 554



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
Laddboxar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 120 228	2 626 368
Hyror, garage	237 440	230 400
Hyror, p-platser	2 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 960	-4 480
Vattenavgifter	72 290	79 004
Elavgifter	79 919	83 474
Summa nettoomsättning	3 487 717	3 014 766

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	1 050	0
Övriga ersättningar	23 351	483
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
Erhållna statliga bidrag	85 373	0
Övriga rörelseintäkter	300	120
Summa övriga rörelseintäkter	110 068	599

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-30 812	-347 930
Reparationer	-88 344	-81 223
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-15 540	-15 540
Försäkringspremier	-55 566	-49 529
Kabel- och digital-TV	-121 453	-132 992
Återbäring från Riksbyggen	5 600	6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 713	-28 112
Serviceavtal	-22 245	0
Obligatoriska besiktningar	-3 456	-3 230
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-25 000
Snö- och halkbekämpning	-155 742	-64 574
Förbrukningsinventarier	-15 995	-6 625
Vatten	-200 145	-190 976
Fastighetsel	-312 816	-236 940
Uppvärmning	-184 949	-166 006
Sophantering och återvinning	-58 394	-36 954
Förvaltningsarvode drift	-17 846	-35 152
Summa driftskostnader	-1 291 415	-1 414 083



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fritidsmedel	-1 863	-9 770
Förvaltningsarvode administration	-575 000	-557 503
Lokalkostnader	0	-1 000
IT-kostnader	0	-22 758
Övriga riskkostnader	0	-12 368
Styrelsearvode	0	-333
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-12 896	-15 390
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 358	-483
Kontorsmateriel	-2 020	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 880	-1 880
Konsultarvoden	-26 250	0
Bankkostnader	-3 501	-2 360
Summa övriga externa kostnader	-649 031	-643 343

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-72 712	-67 103
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 410	-22 576
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 041
Övriga personalkostnader	-4 300	0
Sociala kostnader	-11 264	-10 518
Summa personalkostnader	-94 686	-103 238

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 289 784	-1 289 784
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 289 784	-1 289 784

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 123 671	-678 137
Övriga räntekostnader	-185	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 123 856	-678 137



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	154 000 000	154 000 000
Mark	22 000 000	22 000 000
Markinventarier	96 750	96 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	176 096 750	176 096 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 844 444	-5 561 110
Markinventarier	-12 900	-6 450
	-6 857 344	-5 567 560

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 283 333	-1 283 333
Årets avskrivning markinventarier	-6 450	-6 450
	-1 289 783	-1 289 784

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 147 127** **-6 857 344****Restvärde enligt plan vid årets slut****167 949 621** **169 239 405****Varav**

Byggnader	145 872 222	147 155 557
Mark	22 000 000	22 000 000
Markinventarier	77 399	83 850

Taxeringsvärden

Bostäder	91 400 000	91 400 000
Lokaler	1 554 000	1 554 000

Totalt taxeringsvärde**92 954 000** **92 954 000***varav byggnader*

76 554 000 76 554 000

varav mark

16 400 000 16 400 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
141 st garantikapitalbevis a 500kr i Riksbyggen Intresseförening	70 500	70 500
Summa andra långfristiga fordringar	70 500	70 500



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 975	55 566
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 422	32 664
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 529	42 624
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 926	130 854

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	513 436	258 273
Transaktionskonto Swedbank	514 729	397 280
Summa kassa och bank	1 028 165	655 554

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	56 204 465	56 465 225
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 137 465	-28 669 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-189 660
Långfristig skuld vid årets slut	9 067 000	27 606 265

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-11-10	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
SBAB		2023-12-16	18 669 300,00	-18 621 900,00	47 400,00	0,00
NORDEA	4,54%	2024-02-11	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	4,475%	2024-03-18	0,00	18 621 900,00	23 700,00	18 598 200,00
NORDEA	0,54%	2024-09-18	18 728 925,00	0,00	189 660,00	18 539 265,00
SBAB	0,54%	2025-11-14	9 067 000,00	0,00	0,00	9 067 000,00
Summa			56 465 225,00	0,00	260 760,00	56 204 465,00

*Senast kända räntesatser



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 897	6 615
Upplupna räntekostnader	101 559	10 896
Upplupna driftskostnader	0	12 308
Upplupna elkostnader	61 463	49 074
Upplupna vattenavgifter	18 064	16 066
Upplupna värmekostnader	26 459	27 097
Upplupna kostnader för renhållning	3 516	8 713
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	39 315	45 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 822	99 368
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 734	252 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667 818	547 151

Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	10 216	10 309
Erlagd ränta	-1 033 193	-670 774

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000

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

Tommy Petersson

Lisbeth Jernstedt

Sune Åkerblom

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Kurt Markusson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Brf Ljusglinten, org. nr 769630-0040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Brf Ljusglinten för år 2023.

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 2023 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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 utfört 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 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 Bonum Brf Ljusglimten för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Kurt Markusson
Förtroendevald revisor

