

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ljuspunkten i Väsby
Org nr: 769630-0578



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster till exempel 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ljuspunkten i
Väsby får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 Järfälla 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 214% till 147%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -342 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 eventuell 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 fullvärdeförsäkrad i Folksam genom Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	74
2 rum och kök	21
Summa	95

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Garage	24	Varav 2 platser med motorvärmare/laddstolpar

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

Övriga gemensamma utrymmen i fastigheten.

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

Total tomtarea	2 151 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 535 m ²
Lokaler hyresrätt	340 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 340m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Nord Mat i Stockholm (Texas Longhorn)	196 m ²
Bilsnabben i Väsby AB	68 m ²
Salsa Maxi i Uppsala AB	76 m ²

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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sveriges Fastighetsförvaltning AB	Teknisk förvaltning
Sveriges Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel
Sveriges Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsservice
Upplands Väsby Kommun/PreZero Recycling AB	Renhållning
E-ON/Bixia	Elnät/Elhandel
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
Upplands Väsby Kommun	Vatten, spillvatten och dagvatten
Kone AB/Kiwa Inspecta AB	Hisservice/Hissbesiktning
Goride AB	Cykelpool och bokningssystem

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 231 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 16 891 tkr för de närmsta 30 åren. Det motsvarar en årligt genomsnittlig kostnad om 563 tkr (159 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 513 tkr (145 kr/m²) vilket motsvarar den rekommenderade avsättningen enligt 30-årig underhållsplan där hänsyn tagits till redan avsatta medel till fonden.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Installationer – OVK	2022-2023

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 25%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 35% från 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 737 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 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catarina Andersson	Ordförande	2026
Vian Shewket	Vice ordförande	2026
Mark-Amadeus Chivu	Ledamot	2025
Joacim Öjbro	Ledamot	2025 (flyttat och avgått 2024-09-05)
Lina Öien	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alan Faraj	Suppleant	2025
Kalle Folkesson	Suppleant	2025
Pablo Rodriges	Suppleant	2025
Tinan Mahbub	Suppleant	2026 (flyttat och avgått 2024-09-05)
Linnéa Regnander	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Gunilla Edstedth	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karishma Parajapati	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Svante Olsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande händelser påverkat vår förening:

- Positiva händelser:
 - Vi har fått två nya hyresgäster: en i den tidigare Salsa-lokalen och en körskola som nu hyr vår gemensamma lokal.
 - Solcellsanläggningen har installerats och är nu i drift, vilket bidrar till en mer hållbar energiförsörjning för föreningen.
- Utmaningar:
 - Vi har haft en förlust av en hyresgäst, Texas, vilket påverkar intäkterna från lokaluthyrningen.
 - Sophanteringen har inneburit ökade kostnader för föreningen. Detta beror på återkommande problem med nedskräpning och bristande sortering i soprummen, vilket kräver extra insatser för städning och bortforsling.

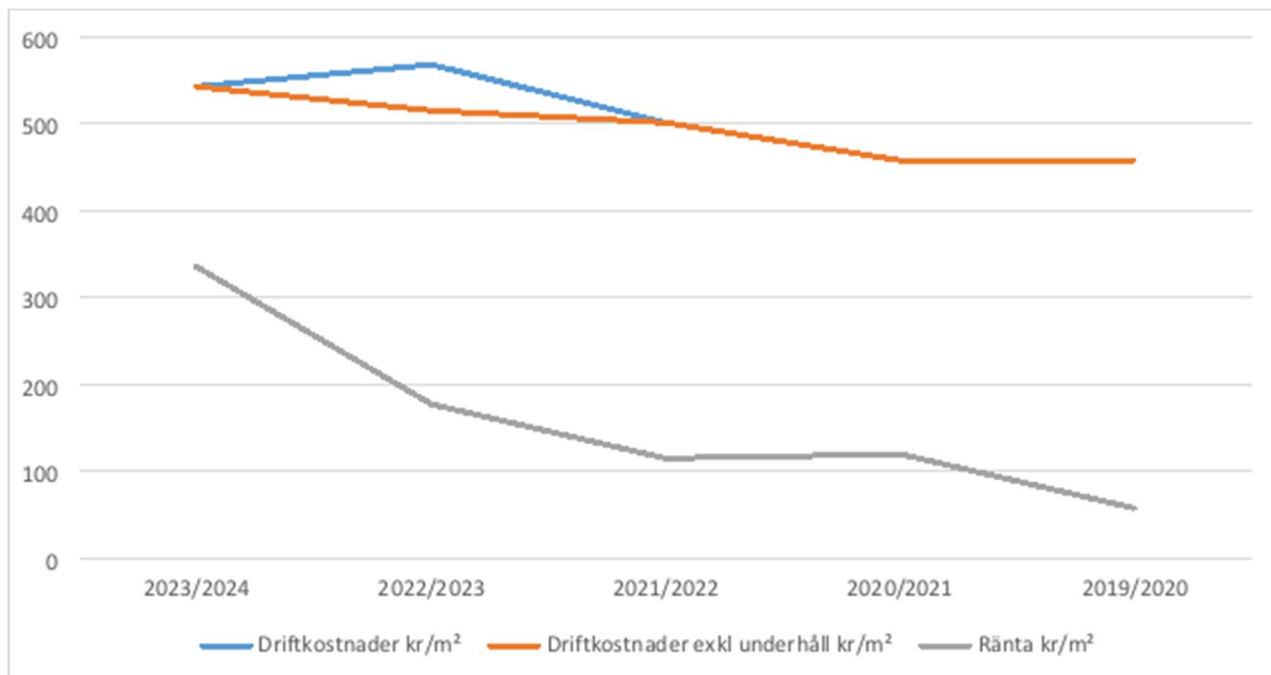
Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att stärka föreningens ekonomi och hållbarhetsprofil, med fokus på långsiktiga lösningar som gynnar alla medlemmar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	4 142	3 618	3 414	3 236	2 983
Rörelsens intäkter	4 161	3 646	3 544	3 308	3 195
Resultat efter finansiella poster	-1 855	-1 482	1 098	-1 142	-1 024
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-855	-393	-8	-53	26
Balansomslutning	196 765	198 716	200 083	201 611	202 747
Soliditet %	75	75	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	79	75	71	75	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	926	773	714	703	694
Driftkostnader kr/kvm	542	567	501	458	0
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	542	513	501	458	0
Energikostnad kr/kvm	306	340	333	252	246
Underhållsfond kr/kvm	517	384	328	219	109
Sparande kr/kvm *	-23	61	107	96	126
Ränta kr/kvm	335	178	115	119	67
Skuldsättning kr/kvm	12 368	12 431	12 494	12 557	12 620
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 557	13 626	13 696	13 765	13 834
Räntekänslighet %	14,6	17,6	19,2	19,6	19,9

* exkl. befarade kundförluster om 250 tkr



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen har under året gått med förlust, vilket framförallt beror på ökade räntekostnader.

Under året har föreningen höjt årsavgiften med 25% från 2024-01-01. Styrelsen har även beslutat om ytterligare avgiftshöjning med 35% från 2024-09-01 för att täcka föreningens kostnader. Resultatet av höjningen kommer att visa sig vid nästa bokslut.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 035 000	1 489 877	-4 753 376	-1 482 279
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 482 279	1 482 279
Reservering underhållsfond		513 000	-513 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 854 944
Vid årets slut	154 035 000	2 002 877	-6 748 655	-1 854 944

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 235 654
Årets resultat	-1 854 944
Årets fondreservering enligt stadgarna	-513 000
Summa	-8 603 598

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-8 603 598
--	-------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-1 854 944
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	-513 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-2 367 944

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 141 965	3 618 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 891	27 960
Summa rörelseintäkter		4 160 856	3 646 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 101 687	-2 195 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-977 238	-671 654
Personalkostnader	Not 6	-124 686	-76 929
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 513 000	-1 513 000
Summa rörelsekostnader		-4 716 611	-4 457 101
Rörelseresultat		-555 754	-810 660
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	950
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 914	16 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 303 103	-689 161
Summa finansiella poster		-1 299 190	-671 619
Resultat efter finansiella poster		-1 854 944	-1 482 279
Årets resultat		-1 854 944	-1 482 279

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	194 295 000	195 808 000
Summa materiella anläggningstillgångar		194 295 000	195 808 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		194 342 500	195 855 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	64 061	12 572
Övriga fordringar	Not 14	105	6 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	63 459	118 631
Summa kortfristiga fordringar		127 625	137 584
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 294 433	2 722 512
Summa kassa och bank		2 294 433	2 722 512
Summa omsättningstillgångar		2 422 058	2 860 095
Summa tillgångar		196 764 558	198 715 595

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 035 000	154 035 000
Fond för yttre underhåll		2 002 877	1 489 877
Summa bundet eget kapital		156 037 877	155 524 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 748 654	−4 753 376
Årets resultat		−1 854 944	−1 482 279
Summa fritt eget kapital		−8 603 598	−6 235 654
Summa eget kapital		147 434 279	149 289 222
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 894 982	15 974 183
Summa långfristiga skulder		15 894 982	15 974 183
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 029 788	32 195 126
Leverantörsskulder		26 676	83 319
Skatteskulder	Not 18	141 840	141 840
Övriga skulder	Not 19	116 345	111 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 120 649	920 160
Summa kortfristiga skulder		33 435 298	33 452 190
Summa eget kapital och skulder		196 764 558	198 715 595

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-555 754	-810 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 513 000	1 513 000
	957 246	702 340
Erhållen ränta	5 807	17 411
Erlagd ränta	-1 209 699	-545 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-246 647	173 908
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	7 643	39 366
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	55 464	216 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-183 540	429 333
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-244 539	-244 828
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 539	-244 828
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-428 079	184 505
Likvida medel vid årets början	2 722 512	2 538 007
Likvida medel vid årets slut	2 294 433	2 722 512
Kassa och Bank BR	2 294 433	2 722 512

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 605 124	2 232 972
Hyror, lokaler	620 416	644 152
Hyror, garage	172 800	172 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	33 996	33 996
Vattenavgifter	135 790	122 681
Elavgifter	499 919	342 164
Debiterad fastighetsskatt	73 920	70 916
Summa nettoomsättning	4 141 965	3 618 481

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	15 185	21 612
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-12
Övriga rörelseintäkter	3 721	6 360
Summa övriga rörelseintäkter	18 891	27 960

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-206 123
Reparationer	-230 756	-115 181
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 920	-70 920
Samfällighetsavgifter	-45 556	-45 556
Försäkringspremier	-104 427	-89 603
Återbäring från Riksbyggen	800	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 068
Serviceavtal	-15 097	-2 666
Sotning	-1 216	0
Obligatoriska besiktningar	-2 107	-2 006
Bevakningskostnader	-13 376	-4 450
Snö- och halkbekämpning	-83 558	-49 129
Förbrukningsinventarier	0	-260
Vatten	-179 002	-207 820
Fastighetsel	-524 459	-681 568
Uppvärmning	-481 889	-429 998
Sophantering och återvinning	-284 772	-289 917
Förvaltningsarvode drift	-65 350	-1 253
Summa driftskostnader	-2 101 687	-2 195 518

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-602 353	-589 088
IT-kostnader	-5 309	-2 208
Arvode, yrkesrevisorer	-25 115	-23 342
Övriga försäljningskostnader	-1 331	-60
Övriga förvaltningskostnader	-50 192	-11 525
Kreditupplysningar	-9 610	-1 042
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 536	-16 958
Kontorsmateriel	-1 624	0
Telefon och porto	-8 399	-16 563
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-99	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-250 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 375
Bankkostnader	-6 462	-4 899
Övriga externa kostnader	-3 209	-3 594
Summa övriga externa kostnader	-977 238	-671 654

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Sammanträdesarvoden	-94 879	-58 535
Sociala kostnader	-29 807	-18 394
Summa personalkostnader	-124 686	-76 929

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 513 000	-1 513 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 513 000	-1 513 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	950
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	950

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	16 140
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 914	383
Övriga ränteintäkter	0	69
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 914	16 592

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 299 362	-687 682
Övriga räntekostnader	-3 741	-1 479
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 303 103	-689 161

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	181 560 000	181 560 000
Mark	20 300 000	20 300 000
	201 860 000	201 860 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 860 000	201 860 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 052 000	-4 539 000
	-6 052 000	-4 539 000

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 513 000	-1 513 000
	-1 513 000	-1 513 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 565 000	-6 052 000
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	173 995 000	175 508 000
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
<i>varav byggnader</i>	<i>80 400 000</i>	<i>80 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 292 000</i>	<i>19 292 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	47 500	47 500
Summa andra långfristiga fordringar	47 500	47 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	314 061	12 572
Nedskrivning av kundfordringar	-250 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	64 061	12 572

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	105	6 381
Summa övriga fordringar	105	6 381

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 316
Förutbetalda försäkringspremier	36 717	30 993
Förutbetalda driftkostnader	0	4 450
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 923	50 872
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 819	30 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 459	118 631

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	3 025	5 427
Transaktionskonto	2 291 408	2 717 085
Summa kassa och bank	2 294 433	2 722 512

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	47 924 770	48 169 309
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 786 116	-32 113 522
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-243 672	-81 604
Långfristig skuld vid årets slut	15 894 982	15 974 183

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,54%	2024-09-03	16 056 761,00	0,00	81 612,00	15 975 149,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-03-01	16 055 787,00	0,00	81 604,00	15 974 183,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2027-03-01	16 056 761,00	0,00	81 323,00	15 975 438,00
Summa			48 169 309,00	0,00	244 539,00	47 924 770,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 243 672 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 31 786 116 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 18 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	141 840	141 840
Summa skatteskulder	141 840	141 840

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Mottagna depositioner	91 664	91 664
Skuld för moms	24 681	20 081
Summa övriga skulder	116 345	111 745

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	48 243
Upplupna räntekostnader	310 264	217 283
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 151	0
Upplupna elkostnader	57 843	50 141
Upplupna vattenavgifter	49 811	36 818
Upplupna värmekostnader	47 349	21 472
Upplupna kostnader för renhållning	24 243	43 646
Upplupna revisionsarvoden	24 413	23 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	153 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 101	50 596
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	369 621	275 427
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 120 649	920 160

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	48 965 000	48 965 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Befarad kundförlust har bokats upp till en summa om 250 000 kr och avser en tidigare lokalhyresgäst. Utöver det har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Catarina Andersson

Vian Shewket

Mark-Amadeus Civu

Lina Öien

Vår revisionsberättelse har lämnats, se digital signering.

Engzell Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Gunilla Edstedth
Förtroendevald revisor

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Ljuspunkten 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

