

Årsredovisning

BRF Ljustret

769622-8597

Styrelsen för BRF Ljustret får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 408	1 356	1 309	1 313
Resultat efter finansiella poster	-584	-457	-223	-124
Soliditet %	54	55	55	55
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	623	600	597	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 838	8 838	9 021	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-55	23	166	
Räntekänslighet %	17,97	19	19	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	258	243	245	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 201	11 201		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	57	57		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningens kassaflöde är negativt samt att resultatet är negativt.

En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftkostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Avgifter		808 879	775 561
Övriga hyresintäkter		598 848	580 040
Summa rörelseintäkter		1 407 727	1 355 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-900 084	-871 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-495 000	-495 000
Summa rörelsekostnader		-1 395 084	-1 366 518
Rörelseresultat		12 643	-10 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter		121	–
Räntekostnader		-597 113	-445 702
Summa finansiella poster		-596 992	-445 702
Resultat efter finansiella poster		-584 349	-456 619
Resultat före skatt		-584 349	-456 619
Årets resultat		-584 349	-456 619

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 646 130	16 646 130
Upplåtelseavgifter		3 020 549	3 020 549
Fond för yttre underhåll		190 062	136 062
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>19 856 741</i>	<i>19 802 741</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 875 884	-1 365 265
Årets resultat		-584 349	-456 619
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 460 233</i>	<i>-1 821 884</i>
Summa eget kapital		17 396 508	17 980 857
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		3 700 000	5 900 000
Summa långfristiga skulder		3 700 000	5 900 000
Kortfristiga skulder			
	7		
Kortfristig del av långfristiga skulder		10 750 000	8 550 000
Förskott på hyror/avgifter		118 763	128 567
Leverantörsskulder		86 223	100 698
Skatteskulder		69 524	67 004
Övriga skulder		42 972	43 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 715	59 999
Summa kortfristiga skulder		11 143 197	8 950 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 239 705	32 830 997

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter	-804 150	-774 248
	Pakeringsavgifter	-164 700	-166 400
	Hysintäkter lägenheter	-325 500	-311 364
	Hysesintäkter lokal	-108 648	-102 276
	Viadrefakturering	-4 729	-1 313
	Summa	-1 407 727	-1 355 601

Vad som ingår i årsavgiften framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnader	23 898	30 045
	Uppvärmning	277 428	252 681
	Vatten, avlopp	120 588	115 250
	Renhållning	42 163	40 511
	Trappstädning	11 964	43 868
	Reparationer/underhåll	113 254	74 302
	Fastighetsavgift/skatt	36 022	35 020
	Fastighetsförsäkring, Nordeuropa Försäkring	39 314	36 142
	Tomträttsavgäld	149 250	162 300
	Hyra bredband	15 904	13 566
	Revisionsarvode, beräknat	21 000	23 001
	Redovisningstjänster	38 558	36 805
	Övriga kostnader	10 740	8 027
		900 083	871 518

Not 4 Avskrivningar

Byggnader	0,5-4 procent, antal år 25-200
Inventarier	20,00 procent, antal år 5.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn taget till fastighetens avskrivningsenheter.

BRF Ljustret

Till revisor Staffan Zander

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av BRF Ljustrets finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - styrelsen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.
9. Föreningen är inte inblandad i någon rättslig tvist.
10. Fortsatt drift är möjlig inom den kommande 12-månadersperioden



Styrelseledamot

BRF Ljustret, räkenskapsår 2024

Årets revision är avslutad. Nedan har vi sammanställt våra noteringar från revisionen.

<i>Område</i>	<i>Iakttagelser</i>	<i>Vår rekommendation/kommentar</i>
<i>Firmateckning</i>	<i>Föreningen tecknas av två i förening.</i>	
<i>Fastighetsförsäkring</i>	<i>Föreningen är fullvärdeförsäkrad.</i>	
<i>Skatter och avgifter</i>	<i>Skatter och avgifter har reglerats i tid vid samtliga tillfällen under räkenskapsåret.</i>	
<i>Styrelseprotokoll</i>	<i>Styrelsen har regelbundna styrelsemöten med god struktur och bra uppföljning.</i>	

Vi har inte hittat några väsentliga fel i sifferhanteringen eller några skäl till anmärkning, vilket resulterar i att en ren revisionsberättelse kommer avlämnas. Vi kommer även att bifoga ett uttalande till er som ni ska skriva på och skicka tillbaka till oss.

Med vänliga hälsningar,

Staffan Zander

Baker Tilly Mapema

UNDERSKRIFTER

Stockholm per: 26 maj 2025



Ulrika Fransson



Sofia Nilsson



Albert Klinga



Dejan Cekanovic



Carl Hallman

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor