

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Ljuskällan
Org nr: 702002-1809



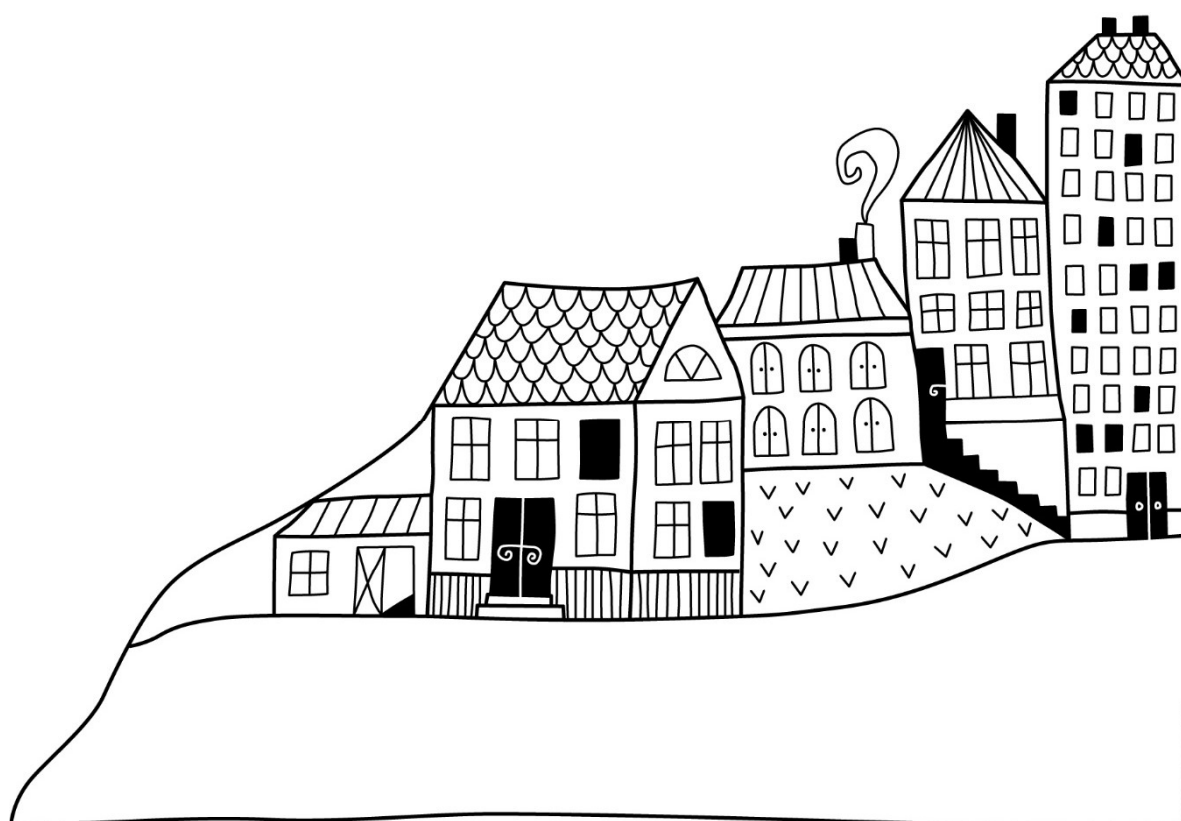


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ljuskällan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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

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 1941. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943 och nuvarande stadgar registrerades 2016.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Ljusrampen 1-3 och Ampeln 6-7 i Stockholms stad. På fastigheten finns 5 byggnader med 78 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Ljusrampen 1-3; Mariestadsvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13, Ampeln 6-7; Mariestadsvägen 2, 4, 6, 8, 10 och 12.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Proinova. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
54	24	78

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
3	24

Total tomtarea	7 486 m ²
Total bostadsarea	3 269 m ²
Total lokalaria	74m ²

Årets taxeringsvärde	102 105 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 105 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Bredband	Bahnhof AB
Fibernet	IP-Only

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 109 tkr och planerat underhåll för 38 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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. Föreningen följer en aktuell underhållsplan som uppdaterades senast 2023-11-21.

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 underhållsplan visar på en genomsnittlig kostnad på 1 501 tkr per år, räknat på en 30 års period, som motsvarar en kostnad på 449 kr/m² per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 328 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Ombyggnation av ventilation i tvättstuga 1 och 2	37 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Victor Diaz	Ordförande	2024
Jani Kohtanen	Sekreterare	2024
Daniella Schwarcz	Ledamot	2024
Joacim Nylander	Ledamot	2025
Simon Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofie Rase	Suppleant	2024
Nicklas Johansson	Suppleant	2024
Niclas Svelander	Suppleant	2025
Erika Renström	Suppleant	Avgått under räkenskapsåret
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Ellinore Erichsen	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Nilsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Axelsson	2024
Helena Kulin	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen uppdagade under föregående räkenskapsår att bergvärmeanläggningen inte användes optimalt. Styrelsen har således framställt ett ersättningsanspråk mot Riksbyggen, framför allt på grund av ökade fjärrvärmekostnader under 2022. Styrelsen och Riksbyggen har under räkenskapsåret kommit överens om en förlikning, där Riksbyggen ersatt föreningen med 90 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Ekonomi

Föreningens årsavgift ändrades 2023-04-01 då den höjdes med 6,5%. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 989 kr/m²/år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 45%.



I resultatet ingår avskrivningar med 696 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 778 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 319 413	3 175 706	3 299 635	3 337 213	3 341 737
Rörelsens intäkter	3 543 510	3 245 010	3 347 611	3 382 165	3 365 014
Resultat efter finansiella poster	82 623	-246 787	210 763	708 443	418 943
Årets resultat	82 623	-246 787	210 763	708 443	418 943
Resultat exkl avskrivningar	778 298	448 892	906 442	1 404 122	1 114 621
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	549 702	-435 108	-174 558	339 122	49 621
Balansomslutning	19 423 448	19 505 217	20 670 746	20 556 503	19 917 240
Årets kassaflöde	562 801	-500 771	803 681	1 218 624	-1 376 571
Soliditet %	31	31	30	29	27
Likviditet %	60	99	74	60	339
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	96	96	97
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	0,5	0,1	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 015	943	981	992	993
Driftkostnader kr/kvm	628	670	584	419	485
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	617	594	442	384	404
Energikostnad kr/kvm	266	276	187	143	175
Underhållsfond kr/kvm	1 939	1 553	1 364	1 183	900
Reservering till underhållsfond kr/kvm	397	264	323	319	319
Sparande kr/kvm	233	210	413	455	414
Ränta kr/kvm	87	48	36	54	71
Skuldsättning kr/kvm	3 779	3 806	4 131	4 150	4 167
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 864	3 892	4 224	4 244	4 261
Räntekänslighet %	3,9	4,1	4,3	4,3	4,3



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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	289 960	855 855	5 192 637	-85 190	-246 787
Disposition enl. årsstämmobeslut				-246 787	246 787
Reservering underhållsfond			1 328 000	-1 328 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-37 500	37 500	
Årets resultat					82 623
Vid årets slut	289 960	855 855	6 483 137	-1 622 477	82 623

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-331 976
Årets resultat	82 623
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 328 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 500
Summa	-1 539 853

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 539 853**

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	3 319 413	3 175 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 097	69 304
Summa rörelseintäkter		3 543 510	3 245 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 099 317	-2 239 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 103	-318 504
Personalkostnader	Not 6	-110 714	-112 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-695 675	-695 678
Summa rörelsekostnader		-3 240 809	-3 365 932
Rörelseresultat		302 701	-120 922
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 610	7 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	69 505	27 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-291 192	-160 713
Summa finansiella poster		-220 078	-125 864
Resultat efter finansiella poster		82 623	-246 787
Årets resultat		82 623	-246 787



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 730 034	15 375 762
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	20 575	70 521
Summa materiella anläggningstillgångar		14 750 608	15 446 283
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	80 500	80 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		80 500	80 500
Summa anläggningstillgångar		14 831 108	15 526 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	64 912	63 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	209 216	159 287
Summa kortfristiga fordringar		274 128	223 024
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 318 211	3 755 411
Summa kassa och bank		4 318 211	3 755 411
Summa omsättningstillgångar		4 592 339	3 978 434
Summa tillgångar		19 423 448	19 505 217



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 145 815	1 145 815
Reservfond		9 424	9 424
Fond för yttre underhåll		6 483 137	5 192 637
Summa bundet eget kapital		7 638 376	6 347 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 622 476	-85 190
Årets resultat		82 623	-246 787
Summa fritt eget kapital		-1 539 853	-331 976
Summa eget kapital		6 098 523	6 015 900
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 667 192	9 471 463
Summa långfristiga skulder		5 667 192	9 471 463
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 965 250	3 252 998
Leverantörsskulder	Not 18	33 619	97 053
Skatteskulder	Not 19	10 312	12 086
Övriga skulder	Not 20	21 823	23 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	626 728	632 472
Summa kortfristiga skulder		7 657 732	4 017 854
Summa eget kapital och skulder		19 423 448	19 505 217



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	82 623	-246 787
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	695 675	695 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	778 298	448 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-51 105	-30 921
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-72 374	166 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	654 820	584 196
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-92 019	-1 084 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 019	-1 084 967
Årets kassaflöde	562 801	-500 771
Likvidamedel vid årets början	3 755 411	4 256 182
Likvidamedel vid årets slut	4 318 211	3 755 411
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



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 aviserar 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	49
Fasadrenovering	Linjär	40
Tvättstugerenovering	Linjär	15
Bergvärmeinstallation	Linjär	20
Passersystem	Linjär	10
Bokningssystem tvättstuga	Linjär	10

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	3 233 592	3 083 220
Hyrer, lokaler	23 320	17 720
Hyrer, p-platser	94 829	89 460
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 872	-7 872
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 496	-7 862
Bränsleavgifter, bostäder	1 040	1 040
Summa nettoomsättning	3 319 413	3 175 706

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	400	200
Övriga ersättningar	37 579	27 218
Erhållna statliga bidrag	77 533	0
Övriga rörelseintäkter	108 585	41 886
Summa övriga rörelseintäkter	224 097	69 304

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-37 500	-252 269
Reparationer	-109 062	-144 572
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 992	-119 532
Tomträttsavgäld	-442 300	-388 500
Försäkringspremier	-39 648	-35 400
Kabel- och digital-TV	-198 100	-38 660
Återbäring från Riksbyggen	3 200	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 940	0
Serviceavtal	0	-6 600
Obligatoriska besiktningar	-4 563	-38 412
Snö- och halkbekämpning	-79 910	-128 136
Förbrukningsinventarier	-1 780	-1 470
Vatten	-192 512	-161 898
Fastighetsel	-427 189	-383 322
Uppvärmning	-269 206	-376 334
Sophantering och återvinning	-80 223	-61 328
Förvaltningsarvode drift	-90 591	-106 556
Summa driftskostnader	-2 099 317	-2 239 189

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-221 920	-227 524
IT-kostnader	-27 827	-785
Arvode, yrkesrevisorer	-29 000	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-13 536	-10 921
Kreditupplysningar	-494	-1 356
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 294	-26 754
Telefon och porto	-5 566	-7 234
Medlems- och föreningsavgifter	-1 950	-3 900
Köpta tjänster	-4 093	0
Bankkostnader	-3 211	-2 100
Övriga externa kostnader	-10 213	-16 680
Summa övriga externa kostnader	-335 103	-318 504

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-78 750	-80 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-5 400
Sociala kostnader	-26 564	-26 911
Summa personalkostnader	-110 714	-112 561

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-166 366	-166 366
Avskrivningar tillkommande utgifter	-479 363	-479 363
Avskrivning Installationer	-49 947	-49 950
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-695 675	-695 678

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 610	7 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 610	7 728



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	68 042	26 966
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 167	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	296	89
Övriga ränteintäkter	0	66
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69 505	27 121

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-290 660	-160 713
Övriga räntekostnader	-532	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-291 192	-160 713

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 091 058	11 091 058
Standardförbättringar	18 674 837	18 674 837
	29 765 895	29 765 895
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 765 895	29 765 895

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 651 382	-6 485 016
Standardförbättringar	-7 738 750	-7 259 388
	-14 390 132	-13 744 404

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-166 366	-166 366
Årets avskrivning standardförbättringar	-479 363	-479 363
	-645 729	-645 729

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 035 861	-14 390 133
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	4 273 310	4 439 676
Standardförbättringar	10 456 724	10 936 087



Taxeringsvärden

Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	105 000	105 000

Totalt taxeringsvärde

	102 105 000	102 105 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 105 000</i>	<i>40 105 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>62 000 000</i>	<i>62 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	32 778	32 778
Passersystem	396 625	396 625
Bokningssystem tvättstuga	102 875	102 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	532 278	532 278

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-32 778	-32 778
Passersystem	-356 966	-317 304
Bokningssystem tvättstuga	-72 013	-61 726
	-461 757	-411 808

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	0
Passersystem	-39 663	-39 663
Bokningssystem tvättstuga	-10 288	-10 288
	-49 951	-49 951

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-32 778	-32 778
Passersystem	-396 625	-356 966
Bokningssystem tvättstuga	-82 300	-72 013

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-511 703	-461 757
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

20 574	70 521
---------------	---------------

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Passersystem	0	39 659
Bokningssystem tvättstuga	20 574	30 862



Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	80 500	80 500
Summa andra långfristiga fordringar	80 500	80 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64 912	63 737
Summa övriga fordringar	64 912	63 737

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 578	39 648
Förutbetalda driftkostnader	0	4 563
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 017	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	580	3 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 967	576
Förutbetald tomträttsavgäld	124 075	110 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 216	159 287

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 191 658	2 424 466
Transaktionskonto	1 126 554	1 330 944
Summa kassa och bank	4 318 211	3 755 411



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 632 442	12 724 461
Kortfristig del av långfristig skuld	-6 907 518	-3 197 043
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 732	-55 955
Långfristig skuld vid årets slut	5 659 192	9 471 463

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,86%	2024-11-12	1 673 890,00	0,00	10 778,00	1 663 112,00
SBAB	3,86%	2024-11-12	2 673 890,00	0,00	10 778,00	2 663 112,00
SBAB	0,97%	2024-11-14	2 598 344,00	0,00	17 050,00	2 581 294,00
SBAB	0,99%	2025-11-14	2 581 294,00	0,00	18 464,00	2 562 830,00
SBAB	4,68%	2026-07-14	3 197 043,00	0,00	34 949,00	3 162 094,00
Summa			12 724 461,00	0,00	92 019,00	12 632 442,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 6 867 664 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 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	33 619	97 053
Summa leverantörsskulder	33 619	97 053

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	10 312	12 086
Summa skatteskulder	10 312	12 086

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 009	18 491
Övriga skulder	4 814	4 754
Summa övriga skulder	21 823	23 245



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 612	28 429
Upplupna räntekostnader	0	4 053
Upplupna driftskostnader	0	35 259
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 005	13 662
Upplupna elkostnader	123 277	76 200
Upplupna vattenavgifter	28 941	28 960
Upplupna värmekostnader	26 932	43 244
Upplupna kostnader för renhållning	15 525	11 163
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	16 508
Upplupna revisionsarvoden	21 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	97 025	90 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 828	5 300
Beräknat förvaltningsarvode	0	5 630
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 082	253 589
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	626 728	632 472

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 742 000	20 742 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 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

Victor Diaz

Jani Kohtanen

Joacim Nylander

Daniella Schwarcz

Simon Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats:

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Ellinore Erichsen
Föreningsvald revsior



Verifikat

Transaktion 09222115557514755499

Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Ljuskällan
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-04-09 11:00:36 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-04-23 09:56:42 CEST (+0200)

Signerare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se
Signerade 2024-04-09 11:00:37 CEST (+0200)

Victor Diaz (VD)
victorsd94@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Victor Arturo Stenström Diaz"
Signerade 2024-04-15 15:32:18 CEST (+0200)

Daniella Schwarcz (DS)
daniella94schwarcz@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIELLA SCHWARCZ"
Signerade 2024-04-18 12:37:26 CEST (+0200)

Jani Kohtanen (JK)
janikohtanen@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JANI PETRI KUSTAA KOHTANEN"
Signerade 2024-04-09 13:42:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514755499

Joacim Nylander (JN)
nylander.joacim@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOACIM NYLANDER"
Signerade 2024-04-17 08:32:58 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
Benjamin.Henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-04-23 09:56:42 CEST (+0200)

Ellinore Erichsen (EE)
ellinore.erichsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLINORE ERICHSEN"
Signerade 2024-04-22 12:53:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuskällan, org. nr 702002-1809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuskällan 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuskällan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Ort och dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Ellinore Erichsen
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515793974

Dokument

231231 Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-04-22 12:55:38 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-04-23 09:58:02 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerare

Ellinore Erichsen (EE)
ellinore.erichsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLINORE ERICHSEN"
Signerade 2024-04-22 13:32:54 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-04-23 09:58:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Ljuskällan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ljuskällan 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

