
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Ljuspunkten i Väsby
Org nr: 769630-0578



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	22
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ljuspunkten i
Väsby får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Styrelsen har tecknat ett s.k. Riksbyggenavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bland annat att Riksbyggen betalar ränte- och kreditivkostnader samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till så kallad avräkningsdag. Denna infaller 5 månader efter godkänd slutbesiktning. Vid denna tidpunkt upprättas en avräkning mellan Riksbyggen och föreningen.

Godkänd slutbesiktning: 2019-09-15
Avräkningsdag: 2020-02-28

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder

I resultatet ingår avskrivningar med 1 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 489 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Upplands Väsby Vilunda 6:73 som ligger i stadsdelen Fyrklövern i Upplands Väsby. Fastighetens adresser är Dragonvägen 76–84, Drabantgatan 50-52 och Himmelsgränd 2–4, Upplands Väsby. På fastigheten finns 1 flerbostadshus i 4–6 våningar med 95 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
74	21	95

Dessutom tillkommer:

Garageplatser
24*

Total tomtarea	2151 m ²
Total bostadsarea	3535 m ²

*Varav 2 stycken med motorvärmare/laddstolpar.

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

Övriga gemensamma utrymmen i fastigheten.
En miljöstation, ett cykelrum, två stycken barnvagnsrum samt en gemensamhetslokal.

Föreningen har 3st lokaler för uthyrning.
Av den totala lokalarean utgör uthyrbars yta 340m² fördelat enligt nedan.

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Renhållning	Upplands Väsby Kommun/ Suez Recycling
Elnät och fjärrvärme	E-ON/ Fortum Värme
Elhandel	Bixia

Årets taxeringsvärde	23 572 000 kr
Varav byggnad	7 752 000 kr
Varav mark	15 820 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 91 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 424 tkr (109 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Pettersson (Utsedd av styrelsen)	Ordförande	2021
Mohamad El Marghichi	Vice ordförande	2021
Diana Lashgari	Ledamot	2021
Svante Olsson	Ledamot	2021
Ewa Sundman, Riksbyggen	Sekreterare	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Olof Pettersson	Suppleant	2021
Kalle Folkesson	Suppleant	2021
Annika Fritzon	Suppleant	2022
Kjell Drotz	Suppleant	2021
Marianne Johansson, Riksbyggen	Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzell Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Angelica Forss	Intern revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amal Olovsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alina Borgsén	2021
Thomas Eixenberger	2021

Efter extra stämma 2020-09-30 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Diana Lashgari	Ordförande	2021
Kalle Folkesson	Vice ordförande	2021
Dolores Pietrow	Sekreterare	2021
Catarina Andersson	Ledamot	2022
Ewa Sundman	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Fritzon	Suppleant	2021
Svante Olsson	Suppleant	2022
Åsa Lindqvist, Riksbyggen	Suppleant	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft sin avräkning gentemot Riksbyggen Bostad. Avräkningsresultatet reglerades (enligt RB-avtal) genom fakturering av entreprenad, 478 tkr. Eftersom avräkning varit under räkenskapsåret så är siffror mellan åren inte jämförbara.

Under räkenskapsåret har inga övriga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 medlemmar och vid årets slut 119 medlemmar.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Nettoomsättning	2 983	515
Rörelsens intäkter	3 195	571
Årets resultat	-1 024	0
Resultat exklusive avskrivningar	489	0
Balansomslutning	202 747	202 483
Soliditet %	75	66
Likviditet %	218	1 226
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	589	0
Underhållsfond, kr/m ²	109	0
Lån, kr/m ²	12 620	0
Skuldkvot %	15,14	0,00

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 947 500	0	0	0	0	0
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					0	0
Reservering underhållsfond				424 000	-424 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	20 087 500	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 024 281
Vid årets slut	154 035 000	0	0	424 000	-424 000	-1 024 281

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat	-1 024 281
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-424 000
Summa	-1 448 281

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 448 281**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 983 036	515 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 783	55 713
Summa rörelseintäkter		3 194 819	570 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 405 356	-65 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-972 418	-423 349
Personalkostnader	Not 6	-89 442	-82 138
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 513 000	0
Summa rörelsekostnader		-3 980 216	-570 893
Rörelseresultat		-785 397	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	105	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-238 989	0
Summa finansiella poster		-238 884	0
Resultat efter finansiella poster		-1 024 281	0
Årets resultat		-1 024 281	0

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	200 347 000	20 300 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	174 779 123
Summa materiella anläggningstillgångar		200 347 000	195 079 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	47 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	0
Summa anläggningstillgångar		200 394 500	195 079 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	82 897	21 061
Övriga fordringar	Not 14	24 454	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	97 819	218 788
Summa kortfristiga fordringar		205 170	239 849
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 147 246	7 163 890
Summa kassa och bank		2 147 246	7 163 890
Summa omsättningstillgångar		2 352 416	7 403 739
Summa tillgångar		202 746 916	202 482 862

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	154 035 000	133 947 500	
Fond för yttre underhåll	424 000	0	
Summa bundet eget kapital	154 459 000	133 947 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-424 000	0	
Årets resultat	-1 024 281	0	
Summa fritt eget kapital	-1 448 281	0	
Summa eget kapital	153 010 719	133 947 500	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	48 658 965	67 931 623
Summa långfristiga skulder		48 658 965	67 931 623
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	244 828	0
Leverantörsskulder		55 935	142 299
Skulder till intresseföretag	Not 18	0	109 647
Skatteskulder	Not 19	60 960	0
Övriga skulder	Not 20	126 832	102 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	588 677	249 483
Summa kortfristiga skulder		1 077 232	603 739
Summa eget kapital och skulder		202 746 916	202 482 862

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 081 740	478 672
Hyror, lokaler	621 989	0
Hyror, garage	158 400	43 200
Rabatter (Riksbyggen ersatt föreningen med motsvarande belopp)	-289 399	-6 692
Bränsleavgifter, bostäder	32 796	0
Vattenavgifter	136 917	0
Elavgifter	202 985	0
Debiterad fastighetsskatt-	37 608	0
Summa nettoomsättning	2 983 036	515 180

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga avgifter - Tillvalsavgift	250	0
Övriga ersättningar – Pant- & överlåtelseavgifter	16 312	37 898
Fakturerade kostnader - Inkasso	1 620	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	3
Övriga rörelseintäkter	193 597	17 813
Summa övriga rörelseintäkter	211 783	55 713

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Reparationer	-91 360	-2 369
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 960	0
Försäkringspremier	-71 148	-27 110
Bevakningskostnader	-12 080	0
Snö- och halkbekämpning	-2 430	0
Förbrukningsinventarier	-100 006	0
Vatten	-175 131	0
Fastighetsel	-383 351	0
Uppvärmning	-396 331	-15 351
Sophantering och återvinning	-112 559	-20 576
Summa driftskostnader	-1 405 356	-65 406

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-368 436	-109 647
Förvaltningsarvode	-544 468	-226 042
IT-kostnader	-7 727	-619
Arvode, yrkesrevisorer	-20 125	-21 875
Övriga försäljningskostnader	-2 010	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 019	0
Kreditupplysningar	-2 186	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 197	-43 478
Konsultarvoden	0	-17 813
Bankkostnader	-2 250	-3 875
Summa övriga externa kostnader	-972 418	-423 349

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-66 800	-62 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	0
Sociala kostnader	-21 142	-19 638
Summa personalkostnader	-89 442	-82 138

Föreningen har ingen anställd personal

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 513 000	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 513 000	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	149	0
Övriga ränteintäkter	-44	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	105	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-217 959	0
Övriga räntekostnader	-1 030	0
Övriga finansiella kostnader	-20 000	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-238 989	0

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Mark	20 300 000	0
	20 300 000	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	181 560 000	
Mark		20 300 000
Pågående		174 779 123
	201 860 000	195 079 123
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 860 000	195 079 123

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	0	0
Årets avskrivning	-1 513 000	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 513 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	200 347 000	20 300 000

Varav

Byggnader	180 047 000	
Mark	20 300 000	20 300 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	23 572 000	23 572 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 752 000</i>	<i>7 752 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 820 000</i>	<i>15 820 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
	0	174 779 123
Vid årets slut	0	174 779 123

Omklassificering från Pågående ny- och ombyggnation till Byggnad har skett under året.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	47 500	0
Summa andra långfristiga fordringar	47 500	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	82 897	21 061
Kundfordringar	0	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	82 897	21 061

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	8 955	0
Övriga kortfristiga fordringar	15 499	0
Summa övriga fordringar	24 454	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 470	37 955
Förutbetalda driftkostnader	3 020	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 854	180 833
Förutbetald renhållning	3 476	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 819	218 788

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Transaktionskonto	2 147 246	7 163 890
Summa kassa och bank	2 147 246	7 163 890

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	48 903 793	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	67 931 623
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-244 828	0
Långfristig skuld vid årets slut	48 658 965	67 931 623

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,81%	2021-03-01	0	16 322 000,00	61 209,00	16 301 597,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-03-01	0	16 322 000,00	61 209,00	16 301 597,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-03-01	0	16 321 000,00	61 203,00	16 300 599,00
Summa			0	48 965 000,00	183 621,00	48 903 793

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	60 960	0
Summa skatteskulder	60 960	0

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mottagna depositioner	91 664	91 664
Skuld för moms	32 199	10 645
Clearing	2 969	0
Summa övriga skulder	126 832	102 309

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	40 627	19 638
Upplupna räntekostnader	78 246	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 625	0
Upplupna elkostnader	32 381	0
Upplupna vattenavgifter	22 762	0
Upplupna värmekostnader	15 589	15 351
Upplupna kostnader för renhållning	3 476	0
Upplupna revisionsarvoden	22 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	129 300	62 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	479	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 192	136 994
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588 677	249 483

Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	48 965 000	48 965 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Upps. Väsby 31/1-21
Ort och datum



Diana Lashgari



Dolores Pietrow



Catarina Andersson



Kalle Folkesson



Ewa Sundman

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2020-~~ 2021-02-01

Engzell Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Angelica Forss
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuspunkten i Väsby för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns 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 Ljuspunkten i Väsby för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

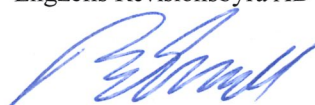
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

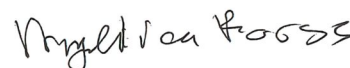
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-02-01

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Angelica Forss
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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

Arsavgift

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 erlagger 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

