

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ljuspunkten**

769614-3515

Räkenskapsåret

2019

# Verksamhetsberättelse

## Styrelsen informerar

*Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.*

*Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.*

### Året i korthet

Under året har vi jobbat aktivt med att förbättra föreningens ekonomi samt fastigheten i sin helhet. Vi har utfört en Obligatorisk Ventilationskontroll ("OVK") och i samband med denna genomfört åtgärder i vårt ventilationssystem och i samtliga lägenheter. Vi har därtill utfört ytterligare undersökningar av vårt värmesystem i fastigheten, i syfte att säkerställa korrekt temperatur i lägenheterna. Utöver det har även en motor till värmesystemet bytts ut.

Styrelsen arbetar för att på lång sikt sänka våra avgifter, med utgångspunkt i att det bör finansieras av andra intäkter. Styrelsen har i detta arbete identifierat att vissa av våra avgifter för parkeringsplatser ligger betydligt under marknadsvärdet där marknadsvärdet estimerats genom en analys av vad andra föreningar tar ut i vårt närområde. Det har som en följd av detta beslutats att priset för våra garageplatser ska höjas. Vi har arbetat aktivt med att säkerställa att våra stadgar följs i vår bostadsrättsförening. Med stöd i föreningens stadgar så har därmed rättsliga åtgärder vidtagits för enstaka medlemmar i föreningen.

Vi har lyckats omförhandla ett av föreningens lån till en lägre ränta. Vi har sammantaget arbetat aktivt för att säkerställa att avtal efterföljs, samt främjat en god stämning i huset.

# Styrelsen informerar om fastigheten

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Tvärslån 3 och byggår 2006, belägen i Bandhagen inom Stockholms kommun, med adress Skebokvarnsvägen förvärvades 2007. På fastigheten finns 1 flerbostadshus innehållande 78 lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 872 kvm, varav boytan uppgår till 2 642 kvm och lokalytan till 230 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 78 lägenheterna är som följer:

| <i>1 rok</i> | <i>2 rok</i> | <i>3 rok</i> | <i>&gt;3 rok</i> |
|--------------|--------------|--------------|------------------|
| 74 st        | 4 st         | 0 st         | 0 st             |

## Gemensamhetsanläggningar

I fastigheten finns nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal

Övriga

Parkeringsplatser

Tvättstuga, soprum, cykelrum och lägenhetsförråd.

11 st garageplatser, 2 MC-platser samt 2 st utomhus. Enligt kölista.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Gjensidige Forsikring ASA. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

## Fastighetsförvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. I arbetet med översyn av föreningens avtal har vi beslutat att säga upp nuvarande entreprenör för fastighetsskötsel på grund utav missnöje med kvalitet och genomförande. Uppdraget löper ut 2020-03-31 med Nytorget Fastigheter AB.

## Genomförda åtgärder under året

- Obligatorisk ventilationskontroll och injustering.
- Mindre åtgärder har även genomgått i fastigheten såsom insättning av skylt samt dörrstopp till cykelrummet på gården, nya bord till gårdslokalen, mindre reparationer av tvättstugans maskiner samt övriga mindre åtgärder i fastigheten.
- Avgift för andrahandsuthyrning har påbörjat att tas ut för att täcka administration samt eventuellt slitage på fastigheten. Avgiften justeras årligen i förhållande till gällande prisbasbelopp med en omfattning om 10%.
- Klottersanering och klotterskydd har genomförts under 2019.
- Brandskydds genomgång med rekommendation om återgårdspunkter.

### **Planerade åtgärder/underhåll**

- Vidare planering och säkerställande av brandskydd gällande åtgärds punkterna från brandskyddsbesiktning i föreningen.
- Vidare arbete och planering vad gäller att förbättra och stärka fastigheten.
- Vidta fortsatta åtgärder berörande klottersanering samt klotterskydd av fastigheten.
- Gårdslokal och uteplats kommer att renoveras och rustas upp under 2020.
- En installation av säkerhetskameror för att öka säkerheten och minska risken för intrång i fastighetens lokaler är under planering.
- Utbyte av styrenheter för centrala ventilationsfläktar kommer att genomföras inom en 5 års period.

### **Avtal**

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning    | Arcada AB                      |
| Fastighetsförvaltning    | Nytorget Fastighetsförvaltning |
| Internetleverantör       | Telia                          |
| Kabel-TV                 | Com Hem                        |
| Värme/El                 | Fortum/Boo Energi              |
| Städning                 | Söder OM Söder                 |
| Hiss/garageportservice   | Kone                           |
| Sophämtning              | Trafikkontoret                 |
| Elektronikavfall         | Ragnsells                      |
| Gräsklippning/Snöröjning | Styrelsen                      |
| Nycklar och Lås          | Bergs Lås                      |

### **Fastighetens tekniska status**

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

| <i><b>År</b></i> | <i><b>Åtgärd</b></i> |
|------------------|----------------------|
| 2015             | Byte av värmestammar |

# Styrelsen informerar om föreningen

## Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-04. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-13.

## Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två (2) år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

|                  |            |           |
|------------------|------------|-----------|
| Kirti Persson    | Ordförande | Vald 2017 |
| Cecilia Dyrén    | Ledamot    | Vald 2018 |
| Ajla Elmasdotter | Ledamot    | Vald 2019 |
| Olof Svensson    | Ledamot    | Vald 2019 |
| Benny Lindberg   | Ledamot    | Vald 2019 |

## Revisorer

Mikael Nilsson Auktoriserad revisor, Baker Tilly Sverige AB

## Valberedning

Mario Sammankallande

## Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 14 st protokollförda sammanträden.

## Information och kommunikation

Föreningens informationsflöde sker via webbplatsen [skebokvarnsvagen376.se](http://skebokvarnsvagen376.se) samt nyhetsbrev månadsvis.

## Organisation

Styrelsens medlemmar har grupperade ansvarsområden.

## Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 13 stycken överlåtelse ägt rum, varav 13 bostadsrätter överlätits genom försäljning, 0 genom gåva/arv samt 0 genom tvångsförsäljning.

## Andrahandsuthyrningar

16 andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

# Styrelsen informerar om ekonomin

## Årsavgifter

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Förhöjd årsavgift vid andrahandsuthyrning har tillkommit under året. Årsavgifterna förändrades senast 2017-05-01 genom en sänkning med 5 procent. Senaste förändringen dessförinnan var 2014-04-01 genom en höjning med 5 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

## Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2038 och visar underhållskostnader på knappt 4 mkr för perioden, vilket i genomsnitt innebär ca 55 kr/kvm byggnadsyta och år. Under denna period infaller dock inte de tunga underhållsposterna såsom stammar, fasad, tak, fönster etc. Under en hel byggnads komponentlivscykel på 50-60 år uppskattas föreningens underhåll att i genomsnitt uppgå till 150-250 kr/kvm och år.

## Finansiering

Föreningen sparar för närvarande reserver för framtida underhåll, dock för närvarande inte till fullo de reserver som är nödvändiga, detta på grund av kostsamma åtgärder för byggnadens skick efter förvärv.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

## Belåning

Föreningens lån uppgår till 27,9 mkr, årlig amortering sker enligt avtal med bank. Se belåningsgrad under avsnittet nyckeltal.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 121 % av taxeringsvärdet. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökning av taxeringsvärdet. Föreningens banklån har maximalt uppgått till 31,4 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

## Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 60 234 000 kr, varav markvärde 19 800 000 kr och byggnaderna 40 434 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

## Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar för närvarande halv fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

## Nyckeltal

|  | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta                   | 866    | 866    | 882    | 912    |
| Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta                 | 899    | 887    | 893    | 931    |
| Drifts- och underhållskostn kr / kvm byggnadsyta     | 453    | 430    | 364    | 384    |
| Förvaltnings- och externa kostn kr / kvm byggnadsyta | 47     | 45     | 41     | 44     |
| Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta                   | 150    | 150    | 150    | 150    |
| <br>   |        |        |        |        |
| Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta                   | 10 554 | 10 606 | 11 415 | 11 431 |
| Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)                  | 46     | 56     | 61     | 69     |
| <br>   |        |        |        |        |
| Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta             | 280    | 269    | 213    | 223    |
| Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta       | 61     | 61     | 61     | 30     |
| Totala underhållsreserver i tkr                      | 4 348  | 3 655  | 3 043  | 2 446  |

(Bostadsrättsyta 2 642 kvm samt byggnadsyta 2 872 kvm)

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta*

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

### *Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta*

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

### *Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta*

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

### *Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta*

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

### *Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)*

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

### *Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta*

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

### *Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta*

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

### *Totala underhållsreserver i tkr*

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Ljuspunkten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

# Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 101 medlemmar. Under året har 11 överlåtelse ägt rum och 15 medlemmar har därav beviljats utträde och 11 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 97 medlemmar.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 583       | 2 549       | 2 565       | 2 663       |
| Resultat efter finansiella poster | 261         | 181         | 166         | 208         |
| Soliditet (%)                     | 62          | 61          | 60          | 60          |

## Förändring av eget kapital (Tkr)

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 44 785                       | 1 536                               | -966                           | 181                       | 45 536        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              | 176                                 | 6                              | -181                      | 0             |
| Årets resultat                                |                              |                                     |                                | 261                       | 261           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>44 785</b>                | <b>1 712</b>                        | <b>-960</b>                    | <b>261</b>                | <b>45 797</b> |



### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|   |                 |
|---|-----------------|
| ansamlad förlust  | -960 349        |
| årets vinst   | 261 042         |
|   | <b>-699 307</b> |
| behandlas så att  |                 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar | 175 600         |
| i ny räkning överföres                                  | -874 907        |
|   | <b>-699 307</b> |

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 30 kr per kvm bostadsarea eller om underhållsplan har upprättats skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|   | Not        | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|---|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |            |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 |            | 2 582 765                 | 2 548 748                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    | 1          | <b>2 582 765</b>          | <b>2 548 748</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |            |                           |                           |
| Drifts- och underhållskostnader                 | 2, 3, 4, 5 | -1 301 932                | -1 237 153                |
| Förvaltnings- och externa kostnader             | 6          | -134 856                  | -130 271                  |
| Personalkostnader                               | 7          | -143 247                  | -78 852                   |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |            | -431 200                  | -431 200                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |            | <b>-2 011 235</b>         | <b>-1 877 476</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |            | <b>571 530</b>            | <b>671 272</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                       |            |                           |                           |
| Ränteintäkter                                   |            | 0                         | 3 163                     |
| Räntekostnader                                  |            | -310 488                  | -493 306                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |            | <b>-310 488</b>           | <b>-490 143</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |            | <b>261 042</b>            | <b>181 129</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                           | 8          | <b>261 042</b>            | <b>181 129</b>            |

*mw*

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

72 662 546

73 093 746

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**72 662 546**

**73 093 746**

**Summa anläggningstillgångar**

**72 662 546**

**73 093 746**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgift och hyresfordran

8 481

5 184

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

10

1 715 943

980 995

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 732

43 940

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 768 156**

**1 030 119**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 768 156**

**1 030 119**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**74 430 702**

**74 123 865**

*juw*

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 44 785 000        | 44 785 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 11         | 1 711 439         | 1 535 839         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>46 496 439</b> | <b>46 320 839</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -960 349          | -965 878          |
| Årets resultat                               |            | 261 042           | 181 129           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-699 307</b>   | <b>-784 749</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>45 797 132</b> | <b>45 536 090</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 12         |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 27 746 250        | 27 883 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>27 746 250</b> | <b>27 883 250</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 137 000           | 137 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 266 742           | 167 981           |
| Skatteskulder                                |            | 220 012           | 163 492           |
| Övriga skulder                               |            | 3 050             | 6 092             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 260 516           | 229 960           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>887 320</b>    | <b>704 525</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>74 430 702</b> | <b>74 123 865</b> |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,68% / 147 år

### Not 1 Rörelseintäkter

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                                      | 2 287 812        | 2 288 431        |
| Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning         | 56 797           | 15 542           |
| Hyror garage                                     | 64 323           | 65 952           |
| Intäkter bredband                                | 149 718          | 149 760          |
| Övriga intäkter                                  | 9 509            | 7 760            |
| Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad) | 19 107           | 21 305           |
| Avgiftsreduktion självförvaltning                | -4 500           | 0                |
|  | <b>2 582 766</b> | <b>2 548 750</b> |

### Not 2 Fastighetsskötsel

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetssköts.entreprenad                    | 63 121         | 60 381         |
| Fastighetsskötsel enligt beställning           | 10 007         | 2 997          |
| Städning, entreprenad                          | 38 067         | 38 581         |
| Snöröjning                                     | 694            | 0              |
| Fastighetsskötsel gård                         | 0              | 1 202          |
| ÖVK ( Obligatorisk Ventilations Kontroll)      | 43 675         | 0              |
| Hissbesiktning                                 | 3 176          | 1 721          |
| Serviceavtal hiss                              | 16 740         | 16 489         |
| Serviceavtal övrigt                            | 2 205          | 3 123          |
| Övrig fastighetsskötsel / Förbrukningsmaterial | 13 449         | 16 579         |
|  | <b>191 134</b> | <b>141 073</b> |

*mw*

### Not 3 Reparationer

|                                 | 2019           | 2018          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Reparation byggnad              | 0              | 1 619         |
| Reparation gemensamhetsutrymmen | 0              | 1 547         |
| Reparation tak                  | 6 172          | 0             |
| Reparation soprum/sophus        | 5 194          | 0             |
| Reparation hiss                 | 17 344         | 0             |
| Reparation tvättstuga           | 11 251         | 12 084        |
| Reparation VVS                  | 21 238         | 6 464         |
| Reparation elinstallationer     | 2 682          | 1 293         |
| Reparation lås & portar         | 31 434         | 3 377         |
| Reparation ventilation          | 3 506          | 0             |
| Vattenskada                     | 2 951          | 2 769         |
| Övriga kostnader reparationer   | 22 425         | 0             |
|                                 | <b>124 197</b> | <b>29 153</b> |

### Not 4 Periodiskt underhåll

|                                       | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll installationer   | 0              | 160 123        |
| Periodiskt underhåll ventilation      | 91 475         | 0              |
| Periodiskt underhåll elinstallationer | 21 694         | 0              |
|                                       | <b>113 169</b> | <b>160 123</b> |

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

|                              | 2019           | 2018           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                 | 96 749         | 134 054        |
| Uppvärmning                  | 299 139        | 295 896        |
| Vattenkostnader              | 69 738         | 68 509         |
| Sophantering                 | 58 040         | 62 686         |
| Försäkring                   | 27 196         | 27 961         |
| Kommunikation (TV, Tele, IT) | 210 825        | 209 431        |
| Fastighetsskatt              | 111 746        | 108 266        |
|                              | <b>873 433</b> | <b>906 803</b> |

W

### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal | 75 776         | 74 320         |
| Revisionsarvode (extern)                           | 20 875         | 20 600         |
| Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)    | 19 107         | 21 305         |
| Föreningsavgifter                                  | 6 640          | 6 510          |
| Övriga förvaltningskostnader                       | 11 958         | 3 208          |
| Bidrag och gåvor                                   | 500            | 4 328          |
|  | <b>134 856</b> | <b>130 271</b> |

### Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

|  | 2019           | 2018          |
|--|----------------|---------------|
| Utbetalda styrelsearvoden              | 91 000         | 60 000        |
| Justering periodisering andra halvåret | 18 000         | 0             |
| Sociala avgifter                       | 34 247         | 18 852        |
|  | <b>143 247</b> | <b>78 852</b> |

### Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat   | 261 042        | 181 129        |
| Justering för avskrivningskostnader                      | 431 200        | 431 200        |
| Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad | 113 169        | 160 123        |
| <b>Underhållsöverskott</b>                               | <b>805 411</b> | <b>772 452</b> |

Byggnadsytan är 2 872 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 280 kr/kvm (269 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 9 Byggnader och mark

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 75 998 000        | 75 998 000        |
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>75 998 000</b> | <b>75 998 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 904 254        | -2 473 054        |
| Årets avskrivningar                             | -431 200          | -431 200          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 335 454</b> | <b>-2 904 254</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>72 662 546</b> | <b>73 093 746</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 40 434 000        | 35 398 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 19 800 000        | 14 400 000        |
|   | <b>60 234 000</b> | <b>49 798 000</b> |
| Bokfört värde mark                              | 12 582 000        | 12 582 000        |
|   | <b>12 582 000</b> | <b>12 582 000</b> |

### Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

|                                    | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Likvida medel på skattekonto       | 287              | 958            |
| Bankkonto hos ekonomisk förvaltare | 1 715 656        | 980 037        |
|                                    | <b>1 715 943</b> | <b>980 995</b> |

### Not 11 Fond för yttre underhåll

|   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 1 535 839        | 1 360 239        |
| Reservering av fonden enligt stämmobeslut | 175 600          | 175 600          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>1 711 439</b> | <b>1 535 839</b> |

### Not 12 Långfristiga skulder

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 27 198 250        | 27 335 250        |
|  | <b>27 198 250</b> | <b>27 335 250</b> |



### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                            | 1,17           | 2021-03-30                | 5 543 250                | 5 600 250                |
| Stadshypotek                            | 1,18           | 2021-12-01                | 8 340 000                | 8 420 000                |
| Stadshypotek                            | 1,02           | 2021-12-01                | 6 000 000                | 6 000 000                |
| Nordea                                  | 0,75           | 3-mån                     | 8 000 000                | 8 000 000                |
|   |                |                           | <b>27 883 250</b>        | <b>28 020 250</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 137 000                  | 137 000                  |

### Not 14 Ställda säkerheter

|                      | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 31 415 000        | 31 415 000        |
|                      | <b>31 415 000</b> | <b>31 415 000</b> |

Bandhagen den 27 mars 2020



Kirti Persson  
Ordförande



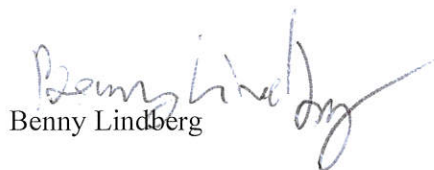
Ajla Elmasdotter



Olof Svensson



Cecilia Dyrén



Benny Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-09-08.



Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Ljuspunkten

Org.nr 769614-3515

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljuspunkten för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror



på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljuspunkten för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-08

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikael Nilsson".

Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor