

Årsredovisning
för
Brf Ljuspunkten
769614-3515

Räkenskapsåret

2020

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 fastigheten och processerna kring skötseln av den. Vi har bland annat satt upp processer för systematiskt brandskyddsarbete ("SBA") i syfte att förebygga bränder i fastigheten. Detta arbete genomförs tillsammans med företaget Brandsäkra. I tillägg till detta har vi givit i uppdrag till vår fastighetsförvaltare Allgranth att sköta snöröjning framöver, samt tillsammans med dem påbörjat ett arbete med att se över husets tät- och ytskikt som en följd av bland annat den översvämning vi drabbades av under året.

Styrelsen arbetar för att på lång sikt sänka våra avgifter, med utgångspunkt i att det bör finansieras av andra intäkter eller tydligt förbättrad ekonomisk ställning. Styrelsen och dess ekonomiska förvaltare anser att föreningens ekonomi är god. Det finns gott om pengar i kassan och utrymme för att utöka våra lån som en följd av att skuldgraden är relativt låg sett till fastighetens värde (vilken vi som förening äger). Vi har för i år utrymme att genomföra amorteringar, men som en följd av det arbete som har påbörjats för att se över husets yt- och tätskikt har styrelsen beslutat att behålla pengarna till framtida eventuella investeringar.

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>>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. Nuvarande entreprenör för fastighetsskötsel är Allgranth. Vad gäller förvaltning av fastigheten har vi som styrelse arbetat tillsammans med Allgranth sedan 2020-03-31 och vi är ännu i en fas där de lär känna huset och vi som styrelse lär känna Allgranth.

Genomförda åtgärder under året

- Vi har satt upp ett Systematiskt Brandskyddsarbete.
- Vi har bytt fastighetsförvaltare och tillsammans med denna påbörjat en genomlysning av huset.
- Avfuktning av källarutrymmet efter översvämning
- Bekämpning av klädmal i källarutrymmet
- Vi har påbörjat ett arbete med att förnya vår underhållsplan

Planerade åtgärder/underhåll

- Vi ska efter översyn av hus gå igenom alla rör, dagvattenbrunnar, etc. för att förebygga att en översvämning likt den under 2020 inte upprepas
- Vi ska se över den fasadkortsidan då det upptäckts ett mindre fuktangrepp
- Vi ska se över samtliga balkongglas då det visat sig att vissa av dessa har spruckit
- Vi ska laga entré- och gårdsdörr snarast möjligt

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Arcada AB
Fastighetsförvaltning	Allgrath AB
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
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</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 2020-05-26.

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.

Ajla Elmasdotter	Ordförande	Vald 2020
Anders Magnusson	Ledamot	Vald 2020
Victoria Castro	Ledamot	Vald 2020
Olof Svensson	Ledamot	Vald 2019
Josefin Lindström	Ledamot	Vald 2020

Revisorer

Mikael Nilsson Auktoriserad revisor, Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Cecilia Dyrén Sammankallande

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 13 st protokollförda sammanträden.

Information och kommunikation

Föreningens informationsflöde sker via webbplatsen skebokvarnsvagen376.se samt nyhetsbrev månadsvis.

Organisation

Styrelsens medlemmar har grupperade ansvarsområden.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 16 stycken överlåtelser ägt rum, varav 15 bostadsrätter överlåtits genom försäljning, 1 genom gåva/ arv samt 0 genom tvångsförsäljning.

Andrahandsuthyrningar

14 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 sänkts till 2,298 SEK/månad för ettor och 3,482 SEK/månad för tvåor. Denna sänkning beslutades på årsstämman 2020, sänkningen uppgick till 3,5%. Årsavgifterna förändrades dessförinnan senast 2017-05-01 genom en sänkning 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. Styrelsen har på grund av detta en kassareserv som uppgår till cirka 3 kvartals avgiftsintäkter.

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 driftsutgifter 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 27,7 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 öknings 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 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelsen för Brf Ljuspunkten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 97 medlemmar. Under året har 16 överlåtelser ägt rum och 22 medlemmar har därav beviljats utträde och 22 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 97 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 566	2 583	2 549	2 565	2 663
Resultat efter finansiella poster	13	261	181	166	208
Soliditet (%)	62	62	61	60	60
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	851	866	866	882	912
Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta	597	511	448	428	455
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	10 502	10 554	10 606	11 415	11 431
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	46	46	56	61	69
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	196	280	269	213	223
Underhållsöverskott kr	562 455	805 411	772 452	612 401	639 538
Totala underhållsreserver tkr	4 792	4 348	3 655	3 043	2 446

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 2 642 kvm samt byggnadsyta 2 872 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 785	1 711	-960	261	45 797
Disposition av föregående års resultat:		176	85	-261	0
Årets resultat				13	13
Belopp vid årets utgång	44 785	1 887	-875	13	45 811

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-874 906
årets vinst	13 454
	-861 452

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	175 600
i ny räkning överföres	-1 037 052
	-861 452

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 566 079	2 582 765
Summa rörelseintäkter	1	2 566 079	2 582 765
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 556 456	-1 301 932
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-153 159	-134 856
Personalkostnader	7	-122 219	-143 247
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-431 200	-431 200
Summa rörelsekostnader		-2 263 034	-2 011 235
Rörelseresultat		303 045	571 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter		30	0
Räntekostnader		-289 621	-310 488
Summa finansiella poster		-289 591	-310 488
Resultat efter finansiella poster		13 454	261 042
Årets resultat	8	13 454	261 042

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	72 231 346	72 662 546
Summa materiella anläggningstillgångar		72 231 346	72 662 546
Summa anläggningstillgångar		72 231 346	72 662 546
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		11 496	8 481
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	1 935 733	1 715 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 967	43 732
Summa kortfristiga fordringar		2 014 196	1 768 156
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30	0
Summa kassa och bank		30	0
Summa omsättningstillgångar		2 014 226	1 768 156
SUMMA TILLGÅNGAR		74 245 572	74 430 702

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 785 000	44 785 000
Fond för yttre underhåll	11	1 887 039	1 711 439
Summa bundet eget kapital		46 672 039	46 496 439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-874 906	-960 349
Årets resultat		13 454	261 042
Summa fritt eget kapital		-861 452	-699 307
Summa eget kapital		45 810 587	45 797 132
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12 13	0	27 746 250
Summa långfristiga skulder		0	27 746 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	27 746 250	137 000
Leverantörsskulder		161 362	266 742
Skatteskulder		227 548	220 012
Övriga skulder		10 853	3 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 972	260 516
Summa kortfristiga skulder		28 434 985	887 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 245 572	74 430 702

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

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver 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 fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	2 249 635	2 287 812
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	67 456	56 797
Hyror garage	66 354	64 323
Intäkter bredband	149 760	149 718
Övriga intäkter	9 152	9 509
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	33 222	19 107
Avgiftsreduktion självförvaltning	-9 500	-4 500
	2 566 079	2 582 766

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetssköts.entreprenad	99 530	63 121
Fastighetsskötsel enligt beställning	29 760	10 007
Städning entreprenad	38 472	38 067
Städning enl beställning	5 588	0
Snöröjning	0	694
Fastighetsskötsel gård	2 739	0
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	43 675
Hissbesiktning	3 230	3 176
Serviceavtal hiss	20 160	16 740
Serviceavtal övrigt	14 359	2 205
Störningjour och larm	4 118	0
Övrig fastighetsskötsel / Förbrukningsmaterial	31 231	13 449
	249 187	191 134

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation bostäder	3 469	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	24 588	0
Reparation tak	0	6 172
Reparation soprum/sophus	0	5 194
Reparation hiss	42 978	17 344
Reparation tvättstuga	20 784	11 251
Reparation VVS	33 832	21 238
Reparation elinstallationer	19 220	2 682
Reparation lås & portar	20 120	31 434
Reparation ventilation	0	3 506
Reparation fönster	18 613	0
Vattenskada	111 589	2 951
Teknisk förvaltning	15 986	0
Övriga kostnader reparationer	23 213	22 425
	334 392	124 197

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll ventilation	0	91 475
Periodiskt underhåll elinstallationer	56 719	21 694
Periodiskt underhåll balkonger	59 044	0
Periodiskt underhåll övrigt	2 038	0
	117 801	113 169

pu

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	78 967	96 749
Uppvärmning	301 976	299 139
Vattenkostnader	55 620	69 738
Sophantering	66 206	58 040
Försäkring	28 024	27 196
Kommunikation (TV, Tele, IT)	208 480	210 825
Fastighetsskatt	115 802	111 746
	855 075	873 433

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	77 478	75 776
Revisionsarvode (extern)	22 779	20 875
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	33 222	19 107
Föreningsavgifter	6 770	6 640
Övriga förvaltningskostnader	12 910	11 958
Bidrag och gåvor	0	500
	153 159	134 856

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Utbetalda styrelsearvoden	92 999	91 000
Justering periodisering andra halvåret	0	18 000
Sociala avgifter	29 220	34 247
	122 219	143 247

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.

	2020	2019
Årets resultat	13 454	261 042
Justering för avskrivningskostnader	431 200	431 200
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	117 801	113 169
Underhållsöverskott	562 455	805 411

Byggnadsytan är 2 872 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 196 kr/kvm (280 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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 998 000	75 998 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 998 000	75 998 000
Ingående avskrivningar	-3 335 454	-2 904 254
Årets avskrivningar	-431 200	-431 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 766 654	-3 335 454
Utgående redovisat värde	72 231 346	72 662 546
Taxeringsvärden byggnader	40 434 000	40 434 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	19 800 000
	60 234 000	60 234 000
Bokfört värde byggnader	59 649 346	60 080 546
Bokfört värde mark	12 582 000	12 582 000
	72 231 346	72 662 546

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	468	287
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	1 934 015	1 715 656
Övriga fordringar	1 250	0
	1 935 733	1 715 943

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 711 439	1 535 839
Reservering av fonden enligt stämmobeslut	175 600	175 600
Belopp vid årets utgång	1 887 039	1 711 439

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	27 198 250
	0	27 198 250

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,17	2021-03-30	5 486 250	5 543 250
Stadshypotek	1,18	2021-12-01	8 260 000	8 340 000
Stadshypotek	1,02	2021-12-01	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,52	3-mån	8 000 000	8 000 000
			27 746 250	27 883 250

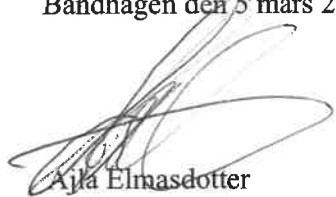
Kortfristig del av långfristig skuld	27 746 250	137 000
--------------------------------------	------------	---------

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	31 415 000	31 415 000
	31 415 000	31 415 000

mw

Bandhagen den 5 mars 2021



Ayla Elmasdotter
Ordförande



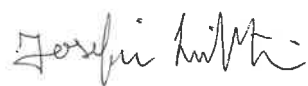
Anders Magnusson



Olof Svensson



Victoria Castro



Josefin Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-12.



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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den 12 mars 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor