

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljusskenet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Anna Maria Christina Einarsson	Ordförande
Daniel Björn Jakobsson	Ledamot
Josefine Karin E Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christina Coupland	Ordinarie Extern	Quality Finance
--------------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 68:46	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (vattenburet radiatorsystem).

Byggnadsår och ytor

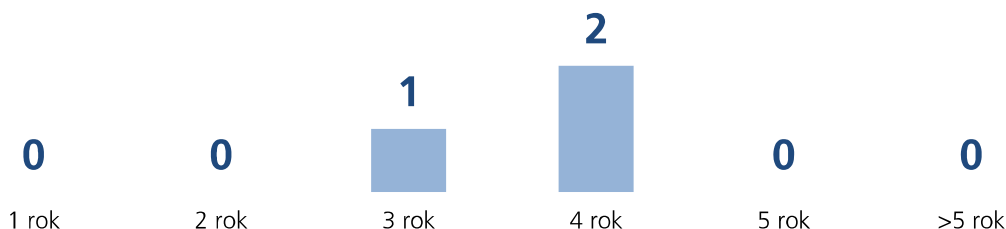
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 357 m², varav 283 m² utgör boyta och 74 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 3 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	36 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, entré, trapphus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning trappuppgång	2022	Vi gör det själva
Foga runt fönster	2022	Vi gör det själva
Renovering av fönster i vardagsrum på våning 1 samt fönster- och dörrparti i matsal på våning 2. Även renovering av karm till köksfönster i lokalen.	2021	
Byte/renovering av några fönsterbleck	2021	
Byte av torkskåp.	2021	
Åtgärdning av rötskada i fasad vid lilla balkong på vån 2	2021	
Nytt golv i kök på våning 1 efter vattenskada	2021	
Åtgärda brummande i vattenledningar	2021	
Renovering av golv i sovrum på vån 1 efter vattenskada	2020	
Byte av del i syll i kök på vån 1 efter vattenskada	2020	
Putsning och målning av garagetak	2020	
Byte av radiatorrör i sovrum på vån 1 efter vattenskada	2020	
Lagat båda torktuflarna	2020	
Målning av fönster i syd och väst på utsidan på våning 1 och 2	2020	
Lagt fuktspärr på lilla balkongen på våning 1.	2020	
Dragit om el i tvättstugan.	2020	
Installerat och renoverat ny utebelysning (lyktstolpe)	2019	
Bytt två fönster på våning 2	2019	
Rensat och isolerat fläktkanalsventilation	2019	
Påbörjat renovering av förråd under trappa	2019	
Renovera/byta ut fönster	2019	
Rensning av dränering	2019	
Renovering av ytskikt i hela lokalen	2019	
Delvis utfört arbete kring ventilation	2018 - 2019	
Installerat takstegar och takplattformar	2018	
Renoverat tvättstugan	2018	

Planerat underhåll	År
Se över fönster på våning 3	2023
Nytt grus till uppfarten	2023
Ny sockel till köket i lokalen	2023
Installera dörrstopp på entrédörr	2023
Fortsatt arbete med ventilation på källarplan	2023
Renovera balkongpanel	2024
Målning och se över delar av putsfasad	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

Eftersom våra lånekostnader höjts markant under 2023 har vi beslutat att höja alla avgifter med 20%.

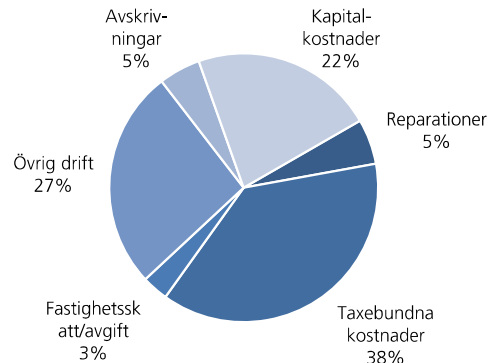
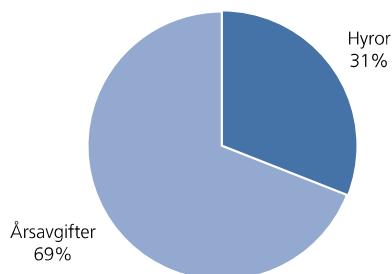
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	435 465	262 451
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	239 799	234 694
Finansiella intäkter	1 620	136
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 000
Ökning av långfristiga skulder	0	350 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 432
	241 419	621 262
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	170 968	403 514
Finansiella kostnader	51 828	44 734
Minskning av kortfristiga skulder	25 268	0
	248 064	448 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	428 819	435 465
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 646	173 014

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har beskurit flera träd på tomten, flera järnekar och en ek. Vi har bytt ut läckande rör i passagen i källaren. Bytt ut anslutning till tvättmaskin. Målat trappuppgången. Fogat fönster i söderläge på våning 1 och 2. Målat sovrumsfönster och altandörr i österläge på våning 1. Bytt vägghpanel utvändigt vid söderbalkong på våning 2 samt målat fönster. Vi har köpt ny kyl och frys till lokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 3 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 4

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	568	558	558
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 539	1 534	1 508	1 508
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 272	11 272	10 035	10 035
Elkostnad/m ² totalyta	61	43	44	56
Värmekostnad/m ² totalyta	100	103	81	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	61	54	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	125	101	116
Soliditet (%)	60	60	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-225	-4	14
Nettoomsättning (tkr)	239	234	227	229

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 283 m² bostäder och 74 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 410 124	0	0	5 410 124
Fond för yttre underhåll	10 983	10 983	-10 370	10 370
S:a bundet eget kapital	5 421 107	10 983	-10 370	5 420 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-490 066	-10 983	-214 918	-264 165
Årets resultat	6 752	6 752	225 288	-225 288
S:a fritt eget kapital	-483 314	-4 231	10 370	-489 453
S:a eget kapital	4 937 793	6 752	0	4 931 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 752
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-479 083
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 983
summa balanserat resultat	-483 314

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-483 314
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	239 262	233 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	537	1 123
Summa rörelseintäkter		239 799	234 694
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-137 253	-369 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 715	-33 902
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-11 870	-11 870
Summa rörelsekostnader		-182 838	-415 384
RÖRELSERESULTAT		56 961	-180 690
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 620	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 828	-44 734
Summa finansiella poster		-50 209	-44 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 752	-225 288
ÅRETS RESULTAT		6 752	-225 288

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	7 743 016	7 754 886
Summa materiella anläggningstillgångar	7 743 016	7 754 886
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 743 016	7 754 886
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	428 972	435 618
Summa kortfristiga fordringar	428 972	435 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	428 972	435 618
SUMMA TILLGÅNGAR	8 171 988	8 190 504

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 410 124	5 410 124
Fond för yttre underhåll	Not 9	10 983	10 370
Summa bundet eget kapital		5 421 107	5 420 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-490 066	-264 165
Årets resultat		6 752	-225 288
Summa fritt eget kapital		-483 314	-489 453
SUMMA EGET KAPITAL		4 937 793	4 931 041
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	1 700 000
Summa långfristiga skulder		0	1 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 190 000	1 490 000
Leverantörsskulder		13 718	44 424
Skatteskulder		7 617	7 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	22 860	17 582
Summa kortfristiga skulder		3 234 195	1 559 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 171 988	8 190 504

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	400 år	400 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	164 362	160 613
Hyror lokaler	55 392	55 210
Hyror parkering	3 300	2 750
Hyror garage	15 000	15 000
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	0	-2
	239 262	233 571

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	537	1 123
	537	1 123

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Sotning	0	561
	Gemensamma utrymmen	12 129	1 414
	Gård	3 797	100
	Förbrukningsmateriel	0	129
	Brandskydd	108	0
	Fordon	299	0
		16 333	2 204
	Reparationer		
	VVS	7 868	2 427
	Ventilation	0	4 954
	Elinstallationer	0	2 425
	Tak	0	11 017
	Fönster	4 828	0
	Vattenskada	0	181 705
		12 696	202 528
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	65 875
		0	65 875
	Taxebundna kostnader		
	El	21 929	15 307
	Värme	35 862	36 745
	Vatten	23 358	21 877
	Sophämtning/renhållning	7 223	5 853
		88 372	79 782
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 235	11 766
		12 235	11 766
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	7 617	7 457
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	137 253	369 612
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	0	524
	Inkassering avgift/hyra	974	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 075	2 025
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	27 522	26 930
	Administration	2 381	660
	Konsultarvode	0	3 313
		33 715	33 902
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	11 870	11 870
		11 870	11 870

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 860 859	7 860 859
	Utgående anskaffningsvärde	7 860 859	7 860 859
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 973	-94 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 870	-11 870
	Utgående avskrivning enligt plan	-117 843	-105 973
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 743 016	7 754 886
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 112 788	3 112 788
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	3 216 000	3 019 000
	Taxeringsvärde mark	4 106 000	3 894 000
		7 322 000	6 913 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 016 000	6 605 000
	Lokaler	306 000	308 000
		7 322 000	6 913 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	153	153
	Klientmedel hos SBC	58 065	68 329
	Räntekonto hos SBC	370 755	367 136
		428 972	435 618
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	10 370	20 740
	Reservering enligt stadgar	10 983	10 370
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-10 370	-20 740
	Vid årets slut	10 983	10 370

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,170 %	800 000	800 000	2023-01-28
SEB	3,980 %	800 000	800 000	2023-01-28
SEB	1,170 %	900 000	900 000	2023-01-28
SEB	4,370 %	690 000	690 000	2023-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 190 000	3 190 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 190 000	-1 490 000	
		0	1 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 190 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 190 000	3 190 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	3 022	1 374
Avgifter och hyror	19 838	16 208
	22 860	17 582

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installera dörrstopp på entrédörr. Se över fönster på våning 3. Nytt grus till uppfarten. Ny kökssockel till lokalen. Fortsatt arbete med ventilation på källarplan.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Anna Maria Christina Einarsson
Ordförande

Daniel Björn Jakobsson
Ledamot

Josefine Karin E Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Christina Coupland
Extern revisor

Quality Finance

Revisionsberättelse

Till Bostadsrättsföreningen Ljusskenet, organisationsnummer 769624 – 2150.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Ljusskenet för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnitt revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser 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 den bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 används 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att revision som utförs enligt god

revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som en del av en revision 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åtsidosättande 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 användes 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 sådan upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datum för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att

Christina Quality Finance

Arsenalsgatan 10A, SE-411 20 Gothenburg, Sweden
E-mail qualityfinance@telia.com | Phone +46 733 647 514
Org nr 670604-5140 | Säte Göteborg

Quality Finance

föreningen 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 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 revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljusskenet för år 2022 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnitt revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser 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 resultat. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelning 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med 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 resultat, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är 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 behandling av föreningens resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revisionen använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den / 2023

Christina Coupland
Revisor

Christina Quality Finance

Arsenalsgatan 10A, SE-411 20 Gothenburg, Sweden
E-mail qualityfinance@telia.com | Phone +46 733 647 514
Org nr 670604-5140 | Säte Göteborg

Sida 2 av 2

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: bb74ea7393e5d913b5f9cfa9cf34b24828393476a6117214086319388aa1b51809e8cd5758f3e543169f90821c155883a7cd5472b02537ec373e897e53b78e38

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se