

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Ljuskällan
Org nr: 702002-1809



Rb brf Ljuskällan, dagordning årsstämma 8 juni 2020

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd. Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att utomstående har rätt att närvara vid stämman eller på annat sätt följa förhandlingarna.
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ljuskällan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943 och nuvarande stadgar registrerades 2016. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-12-31 med en årlig avgäld på 245 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
3	24

Total tomtarea	7 486 m ²
Total bostadsarea	3 269 m ²
Total lokalarea	74m ²
Årets taxeringsvärde	75 118 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 175 000 kr

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Medlemsvinst

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 3 600 kr kronor i återbäring samt 7 728 kronor i utdelning.

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Städ	Firma Lisette Barahona
El	Göta Energi
Elnät	Energikundservice Sverige AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten AB
Översyn av bergvärme	Vi Värmer Sverige AB
Kabel-tv	Com Hem
Fibernät	IP-Only
Passersystem	Säkerhetsintegrering AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 228 tkr och planerat underhåll för 271 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 981 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 293 kr/m² per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 917 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 592 tkr (476 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 037 tkr (310 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte radiatorventiler samt injustering värme	182 500
Underhåll av tak	85 675



Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jon Granered	Ordförande	2020
Amanda Paulsson	Vice ordförande	2020
Nikola Simic Wersén	Sekreterare	2020
Gunilla Bandolin	Ledamot	2021
Jacob Fitger	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Ström	Suppleant	2020
Max Eriksson Isero	Suppleant	2020
Joakim Amnäs	Suppleant	2021
Elisabeth Krödel	Suppleant	2020
Anela Coso	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andréas Bertilsson	Förtroendevald revisor	2020
KPMG	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ylva Nilsson		2020

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

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2014-01-01 då den höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 993 kr/m²/år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år huvudsakligen pga att underhållskostnaderna har minskat.

Driftkostnaderna i föreningen har annars varit ganska konstanta jämfört med föregående. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. att man satt om lån samt gjort en stor punktamortering.

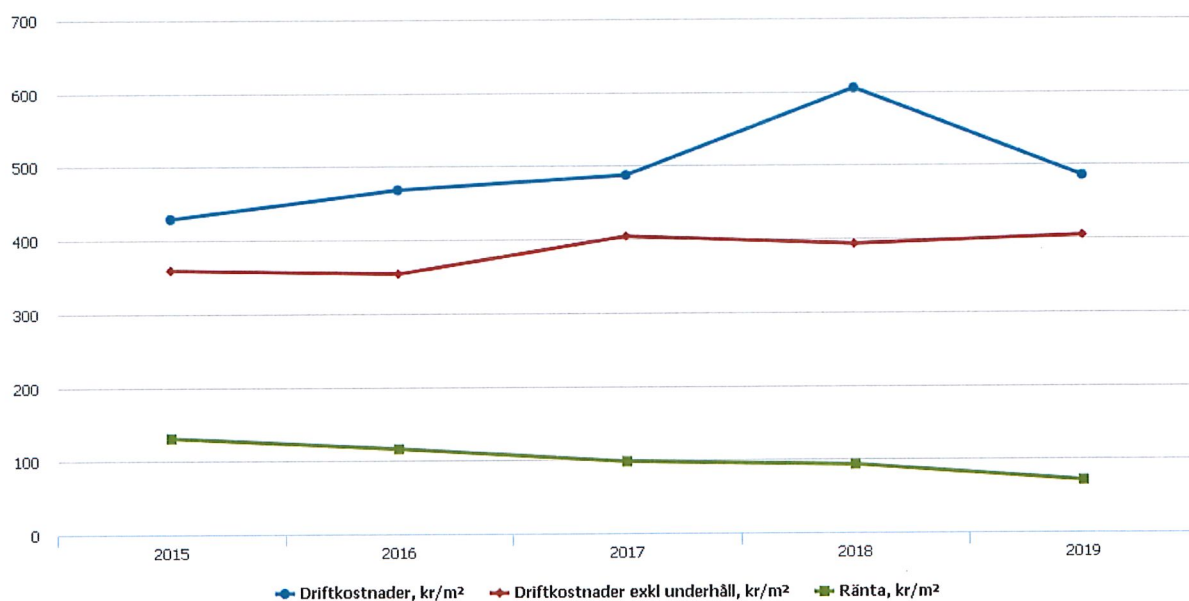
I resultatet ingår avskrivningar med 696 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 115 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 342	3 343	3 359	3 351	3 366
Resultat efter finansiella poster	419	-18	253	225	274
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	310	310	277	96	96
Balansomslutning	19 918	22 056	22 255	21 982	23 180
Soliditet %	27	22	22	21	19
Likviditet %	329	117	504	337	219
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	993	993	993	993	993
Driftkostnader, kr/m ²	485	605	487	468	429
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	404	393	404	354	359
Ränta, kr/m ²	71	93	98	116	131
Underhållsfond, kr/m ²	891	662	562	368	384
Lån, kr/m ²	4 167	4 986	4 986	4 999	5 395



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	289 960	855 855	2 213 221	1 574 567	-18 490
Disposition enl. årsstämmobeslut				-18 490	18 490
Reservering underhållsfond			1 065 000	-1 065 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-271 010	271 010	
Årets resultat					418 943
Vid årets slut	289 960	855 855	3 007 211	762 087	418 943

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 556 078
Årets resultat	418 943
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 065 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	271 010
Summa	1 181 030

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 181 030

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 341 737	3 343 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 277	42 587
Summa rörelseintäkter		3 365 014	3 386 065
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 622 680	-2 022 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 486	-285 067
Personalkostnader	Not 6	-91 478	-97 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-695 678	-695 680
Summa rörelsekostnader		-2 709 323	-3 100 771
Rörelseresultat		655 691	285 294
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 728	7 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 574	6 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-247 051	-318 226
Summa finansiella poster		-236 749	-303 783
Resultat efter finansiella poster		418 943	-18 490
Årets resultat		418 943	-18 490

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 312 948	17 958 676
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	220 371	270 321
Summa materiella anläggningstillgångar		17 533 319	18 228 997
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		80 500	80 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		80 500	80 500
Summa anläggningstillgångar		17 613 819	18 309 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 823
Övriga fordringar		63 671	63 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	6 414	67 348
Summa kortfristiga fordringar		70 085	135 842
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 233 877	3 610 448
Summa kassa och bank		2 233 877	3 610 448
Summa omsättningstillgångar		2 303 962	3 746 290
Summa tillgångar		19 917 781	22 055 787



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 145 815	1 145 815	
Reservfond	9 424	9 424	
Fond för yttre underhåll	3 007 211	2 213 221	
Summa bundet eget kapital	4 162 450	3 368 460	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	762 088	1 574 567	
Årets resultat	418 943	-18 490	
Summa fritt eget kapital	1 181 030	1 556 078	
Summa eget kapital	5 343 480	4 924 538	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 874 288	13 929 773
Summa långfristiga skulder		13 874 288	13 929 773
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	55 471	2 737 441
Leverantörsskulder		31 228	91 093
Skatteskulder		4 801	2 251
Övriga skulder	Not 15	20 085	19 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	588 428	351 147
Summa kortfristiga skulder		700 013	3 201 476
Summa eget kapital och skulder		19 917 781	22 055 787

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	49
Fasadrenovering	Linjär	40
Tvättstugerenovering	Linjär	15
Bergvärmeinstallation	Linjär	20
Passersystem	Linjär	10
Bokningssystem tvättstuga	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 245 657	3 245 652
Hyror, lokaler	6 616	8 024
Hyror, p-platser	88 800	88 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 416	-1 078
Bränsleavgifter, bostäder	2 080	2 080
Summa nettoomsättning	3 341 737	3 343 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	18 004	21 334
Fakturerade kostnader	1 620	720
Övriga rörelseintäkter	3 653	20 533
Summa övriga rörelseintäkter	23 277	42 587

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-271 010	-708 616
Reparationer	-227 989	-136 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 586	-106 036
Tomträttsavgäld	-245 000	-245 000
Försäkringspremier	-24 845	-22 276
Kabel- och digital-TV	-20 049	-19 609
Återbäring från Riksbyggen	3 600	3 750
Serviceavtal	-6 000	-3 000
Obligatoriska besiktningar	-5 475	-5 475
Förbrukningsinventarier	0	-1 107
Vatten	-128 477	-126 643
Fastighetsel	-325 358	-327 139
Uppvärmning	-130 870	-189 306
Sophantering och återvinning	-44 704	-46 226
Förvaltningsarvode drift	-87 917	-89 183
Summa driftkostnader	-1 622 680	-2 022 379

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-203 134	-201 557
IT-kostnader	-6 074	-9 114
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-34 473	-14 685
Kreditupplysningar	-2 025	-4 148
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 559	-21 785
Telefon och porto	-5 772	-5 329
Medlems- och föreningsavgifter	-3 900	-3 900
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-299 486	-285 067

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-43 800	-43 800
Sammanträdesarvoden	-18 195	-22 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-7 700
Sociala kostnader	-22 483	-23 345
Summa personalkostnader	-91 478	-97 645

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-166 366	-166 366
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-335 830
Avskrivning Markanläggningar	0	-143 533
Avskrivningar tillkommande utgifter	-479 363	0
Avskrivning Installationer	-49 950	-49 951
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-695 678	-695 680

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 486	6 672
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	88	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 574	6 715

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-237 683	-311 536
Övriga räntekostnader	-1 034	0
Övriga finansiella kostnader	-8 334	-6 690
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-247 051	-318 226

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 091 058	11 091 058
Standardförbättringar	18 674 837	18 674 837
	29 765 895	29 765 895
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 765 895	29 765 895

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 985 918	-5 819 552
Standardförbättringar	-5 821 300	-5 341 937
	-11 807 218	-11 161 489

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 452 947	-11 807 218
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	4 938 773	5 105 139
Standardförbättringar	12 374 174	12 853 537

Taxeringsvärden

Bostäder	75 000 000	55 000 000
Lokaler	118 000	175 000

Totalt taxeringsvärde

	75 118 000	55 175 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 118 000</i>	<i>29 091 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 000 000</i>	<i>26 084 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	32 778	32 778
Passersystem	396 625	396 625
Bokningssystem tvättstuga	102 875	102 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	532 278	532 278
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-32 778	-32 778
Passersystem	-198 315	-158 652
Bokningssystem tvättstuga	-30 864	-20 576
	-261 956	-212 006
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Passersystem	-39 663	-39 663
Bokningssystem tvättstuga	-10 288	-10 288
	-49 951	-49 951
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-32 778	-32 778
Passersystem	-237 978	-198 315
Bokningssystem tvättstuga	-41 152	-30 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-311 908	-261 956
Restvärde enligt plan vid årets slut	220 370	270 321
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Passersystem	158 647	198 310
Bokningssystem tvättstuga	61 723	72 011

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 414	5 604
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	494
Förutbetald tomträttsavgäld	0	61 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 414	67 348

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	417 754	2 115 268
Transaktionskonto	1 816 123	1 495 180
Summa kassa och bank	2 233 877	3 610 448

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	13 929 759	16 667 214
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-55 471	-2 737 441
Långfristig skuld vid årets slut	13 874 288	13 929 773

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,06%	2019-02-15	2 686 200,00	0,00	2 686 200,00	0,00
SBAB	1,43%	2020-09-16	3 312 120,00	0,00	25 437,00	3 286 683,00
SBAB	1,12%	2020-11-20	2 654 444,00	0,00	12 394,00	2 642 050,00
SBAB	1,55%	2020-12-09	2 686 200,00	0,00	0,00	2 686 200,00
SBAB	1,56%	2020-12-09	2 686 200,00	0,00	0,00	2 686 200,00
SBAB	1,06%	2020-12-14	2 642 050,00	0,00	13 424,00	2 628 626,00
Summa			16 667 214,00	0,00	2 737 455,00	13 929 759,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 55 471 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 545	19 545
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	540	0
Summa övriga skulder	20 085	19 545

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 000	6 650
Upplupna räntekostnader	1 040	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	87 154	17 126
Upplupna elkostnader	55 478	50 482
Upplupna vattenavgifter	42 934	0
Upplupna värmekostnader	13 090	15 775
Upplupna kostnader för renhållning	11 167	255
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 500
Upplupna styrelsearvoden	56 950	21 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 460
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 600	21 092
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	271 014	198 641
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588 428	351 147

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 742 000	20 742 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

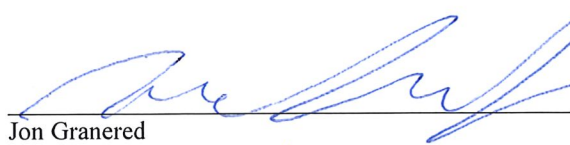
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.



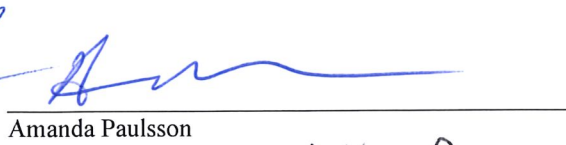
Styrelsens underskrifter

2020-04-27 Sthlm

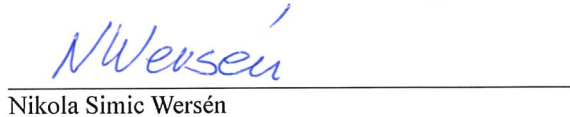
Ort och datum



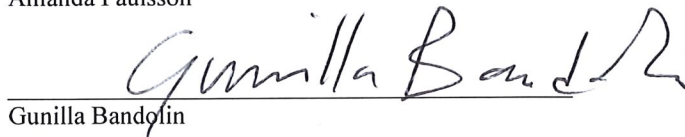
Jon Granered



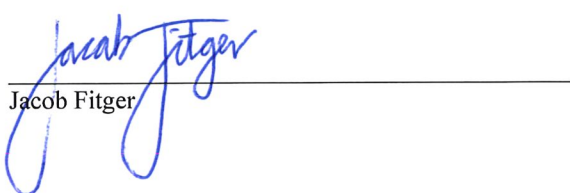
Amanda Paulsson



Nikola Simic Wersén



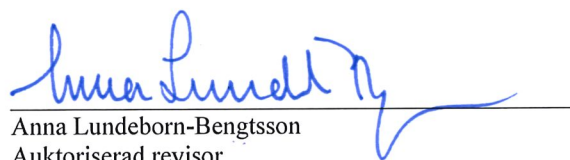
Gunilla Bandolin



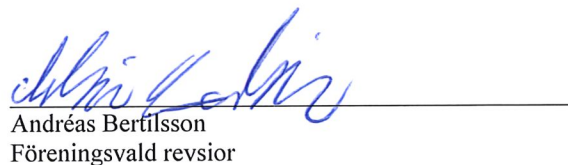
Jacob Fitger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor



Andreas Bertilsson
Föreningsvald revsior

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuskällan för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuskällan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Solna 2020- 05-19

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson

Auktoriserad revisor

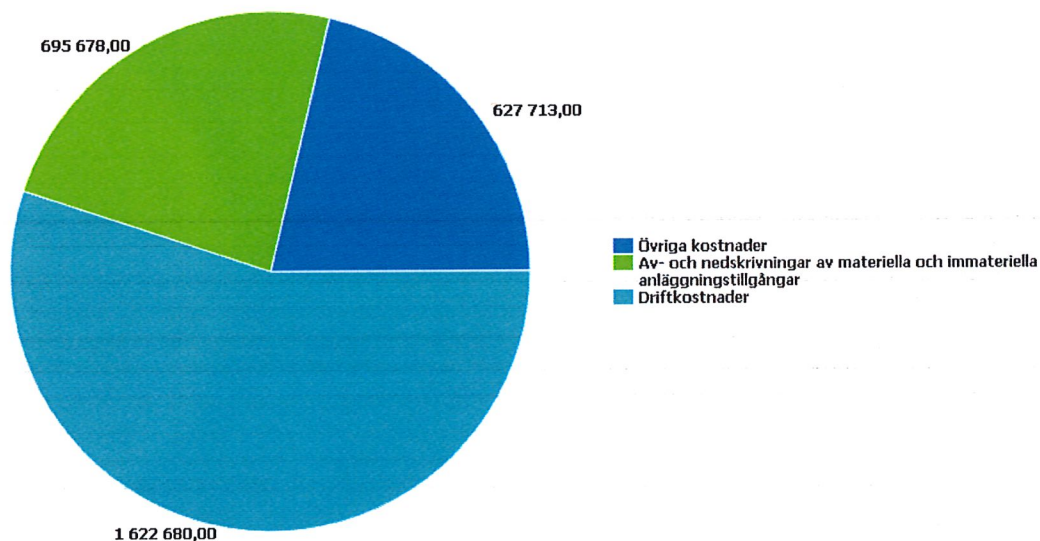


Andréas Bertilsson

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 622 680	2 022 379
Övriga externa kostnader	299 486	285 067
Personalkostnader	91 478	97 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	695 678	695 680
Finansiella poster	236 749	303 783
Summa kostnader	2 946 071	3 404 554



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrorelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrorelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrorelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Ljuskällan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ljuskällan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

