

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Ljusbäraren
Org nr: 769619-4021



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING LJUSBÄRAREN

**Ordinarie föreningsstämma
torsdagen den 11 maj 2023 kl. 18.00**

Lokal: Norrbackaskolan (Vallgravsgatan 2, Visby)

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer (extern och intern) och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
-”Insynsskydd, plantera en häck”
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ljusbäraren får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 130%.

Årets resultat är högre främst med anledning av höjda årsavgifter, lägre kostnader för reparationer, vatten och el. Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 724 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 825 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knappkorallen 2 i Region Gotland med 38 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2010/2011. Fastigheten adress är Korallgatan 2-8 i Visby.

Fastigheterna är försäkrade i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	22
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	18
Antal p-platser	38

Total tomtarea 6 895 m²

Total bostadsarea 2 961 m²

Årets taxeringsvärde	49 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Hiss och Elservice	Hisservice
Dekra Industrial	Hissbesiktning
Geab	El och fjärrvärme
Telia	Fiber, Kabel tv

Föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggningen ga:19 tillsammans med BRF Soljungfrun. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som består av rekreationsområde och parkeringar på Korallgatan och Sjöljiljegatan (18 st besökande).

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 185 tkr och planerat underhåll för 41 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 668 000 kr per år, som motsvarar en kostnad på 225 kr/m². Den rekommenderade avsättningen per år är 619 000, vilket motsvarar 209 kr/år/ m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 228 000 kr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som rekommenderade avsättningen. Hos föreningen ligger reservationen lägre än rekommenderad årlig avsättning.

Föreningen har utfört planerat nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, målning socklar	41 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Silvin	Ordförande	2023
Gun Segerdahl	Vice ordförande	2024
Åke Gylered	Ledamot	2023
Kurt Palmgren	Ledamot	2024
Jan Olsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catharina Siedberg	Suppleant/sekreterare	2023
Ingemar Olsson	Suppleant	2023
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2023
Torbjörn Eriksson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Åkerlund	Revisorssuppleant	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Julio Gadea, Gerd Johansson och Ann-Katrine Åkerblad	Valberedning	2023
	Valberedning	2023

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

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Miljö:Följande aktiviteter är genomförda.

-5-årigt elhandelsavtalet har tecknats med Geab (2019-2024) som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

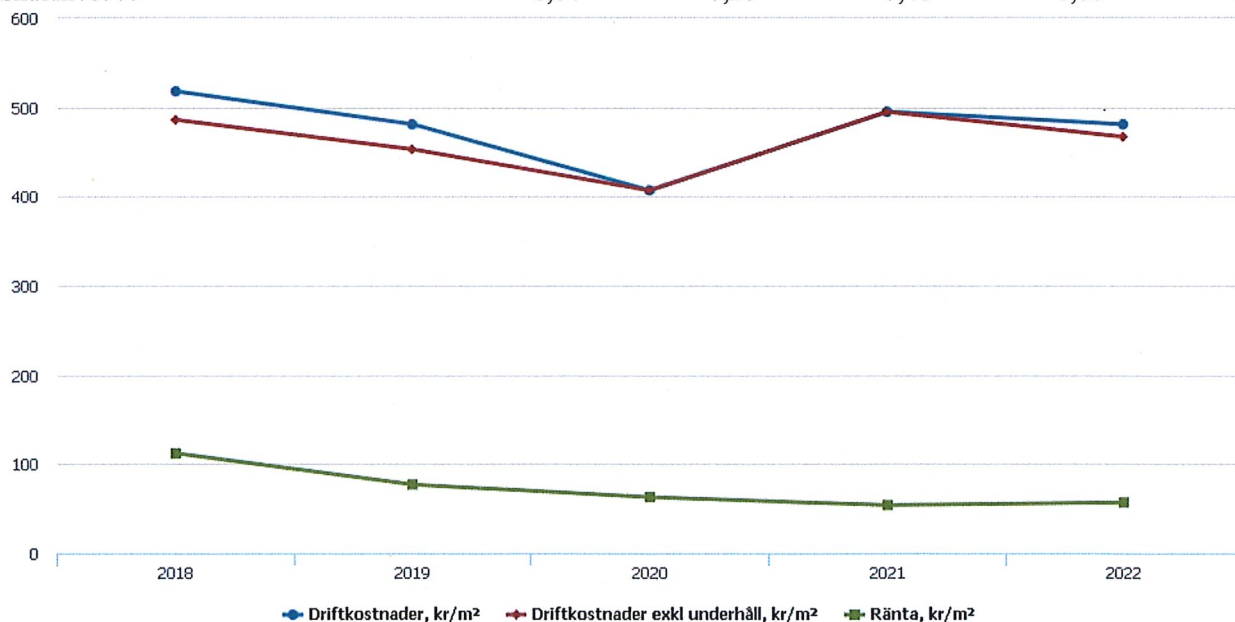
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

- Föreningen har installerat laddstolpar, vilket möjliggör för alla att göra ett klimatsmart val vad det gäller att skaffa elbil.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 458	2 365	2 348	2 315	2 310
Resultat efter finansiella poster	101	-46	224	-167	-348
Årets resultat	101	-46	224	-167	-348
Resultat exklusive avskrivningar	825	665	912	521	330
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	597	437	684	428	237
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	32	32
Balansomslutning	84 798	85 480	86 094	86 766	87 551
Kassaflöde, indirekt metod	83	-310	-48	107	-2 682
Soliditet %	79	79	78	77	77
Likviditet %	19	114	184	199	130
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	761	732	732	711	711
Driftkostnader, kr/m ²	481	495	407	481	518
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	467	495	407	453	518
Ränta, kr/m ²	57	54	63	77	112
Underhållsfond, kr/m ²	417	354	277	201	196
Lån, kr/m ²	5 782	6 021	6 240	6 575	6 643
Skuldkvot %	6,64	7,20	7,46	8,00	8,00



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 120 000	1 048 237	-979 402	-46 370
Disposition enl. årsstämmobeslut			-46 370	46 370
Reservering underhållsfond		228 000	-228 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 250	41 250	
Årets resultat				100 554
Vid årets slut	67 120 000	1 234 987	-1 212 522	100 554

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 025 772
Årets resultat	100 554
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-228 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 250
Summa	-1 111 968

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 111 968**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 457 578	2 365 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 491	110 327
Summa rörelseintäkter		2 579 069	2 475 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 423 041	-1 465 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 351	-105 381
Personalkostnader	Not 6	-65 110	-87 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-724 472	-711 313
Summa rörelsekostnader		-2 321 974	-2 369 788
Rörelseresultat		257 095	105 730
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 472	5 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 711	1 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-167 724	-159 368
Summa finansiella poster		-156 541	-152 100
Resultat efter finansiella poster		100 554	-46 370
Årets resultat		100 554	-46 370

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	83 811 045	84 499 127
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	94 733	106 333
Summa materiella anläggningstillgångar		83 905 778	84 605 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		83 962 778	84 662 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	354	0
Övriga fordringar	Not 15	8 799	89 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	143 926	128 493
Summa kortfristiga fordringar		153 079	217 527
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	682 454	599 878
Summa kassa och bank		682 454	599 878
Summa omsättningstillgångar		835 533	795 261
Summa tillgångar		84 798 311	85 479 865

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 120 000	67 120 000
Fond för yttre underhåll		1 234 987	1 048 237
Summa bundet eget kapital		68 354 987	68 168 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 212 522	-979 402
Årets resultat		100 554	-46 370
Summa fritt eget kapital		-1 111 968	-1 025 772
Summa eget kapital		67 243 019	67 142 465
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 127 263	17 619 618
Summa långfristiga skulder		13 127 263	17 619 618
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 992 355	208 212
Leverantörsskulder	Not 19	124 714	176 804
Skatteskulder	Not 20	6 913	0
Övriga skulder	Not 21	0	20 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	304 046	312 160
Summa kortfristiga skulder		4 428 028	717 782
Summa eget kapital och skulder		84 798 311	85 479 865

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	100 554	-46 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	724 472	711 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	825 026	664 943
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	64 448	-77 596
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 710 246	156 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 599 720	743 584
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-24 790	-229 249
Investeringar i installationer	0	-116 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 790	-345 249
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 492 355	-708 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 492 355	-648 404
Årets kassaflöde	82 576	-309 877
Likvidamedel vid årets början	599 878	909 755
Likvidamedel vid årets slut	682 454	599 878

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer (elbilsladdare)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 253 401	2 167 164
Hyrer, p-platser	97 500	101 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 000	-5 600
Elavgifter	109 677	102 227
Summa nettoomsättning	2 457 578	2 365 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	104 424	104 424
Övriga ersättningar	5 692	4 601
Övriga rörelseintäkter	11 375	1 302
Summa övriga rörelseintäkter	121 491	110 327

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-41 250	0
Reparationer	-184 608	-270 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 720	-27 721
Samfällighetsavgifter	0	-29 496
Försäkringspremier	-31 661	-31 074
Kabel- och digital-TV	-105 924	-79 443
Återbäring från Riksbyggen	4 000	3 500
Obligatoriska besiktningar hissar	-5 954	-7 825
Bevakningskostnader larm jour	-7 818	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 125	-6 150
Snö- och halkbekämpning	-24 460	-29 373
Förbrukningsinventarier	-3 841	-13 876
Vatten	-177 274	-188 698
Fastighetsel	-163 378	-171 256
Uppvärmning	-307 238	-306 354
Sophantering och återvinning	-72 233	-69 833
Förvaltningsarvode drift	-241 556	-237 339
Summa driftskostnader	-1 423 041	-1 465 453

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-60 396	-57 010
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 176	-4 950
Påminnelseavgifter	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 140	-3 570
Representation	0	-6 723
Kontorsmateriel	0	-627
Telefon och porto	-16 395	-14 866
Medlems- och föreningsavgifter	-1 400	-1 050
Bankkostnader	-2 580	-2 030
Övriga externa kostnader	-4 140	-2 500
Summa övriga externa kostnader	-109 351	-105 381

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-51 150	-75 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 392	-4 573
Sociala kostnader	-7 568	-7 918
Summa personalkostnader	-65 110	-87 641

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-678 786	-678 786
Avskrivning Markanläggningar	-34 086	-22 860
Avskrivning Installationer	-11 600	-9 667
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-724 472	-711 313

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	5 472	5 472
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 472	5 472

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 617	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 057	1 796
Övriga ränteintäkter	37	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 711	1 796

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-167 710	-158 986
Övriga räntekostnader	-14	-382
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-167 724	-159 368

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 020 000	82 020 000
Mark	8 100 000	8 100 000
Markanläggning	229 249	189 750
	90 538 999	90 309 750
Årets anskaffningar		
Markanläggning	24 790	229 249
	24 790	229 249
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 563 789	90 538 999
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 998 037	-5 319 251
Markanläggningar	-41 835	-18 975
	-6 039 872	-5 338 226
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-678 786	-678 786
Årets avskrivning markanläggningar	-34 086	-22 860
	-712 872	-701 646
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 752 744	-6 039 872
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 811 045	84 499 127
Varav		
Mark	8 100 000	8 100 000
Byggnader	75 343 177	76 021 963
Markanläggningar	367 868	377 163
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 600 000	42 600 000
Totalt taxeringsvärde	49 600 000	42 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	116 000	116 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	116 000	116 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-9 667	0
	-9 667	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 600	-9 667
	-11 600	-9 667
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 733	106 333
Varav		
Installationer	94 733	106 333

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	57 000	57 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	354	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	354	0

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 427	8 889
Momsfordringar	372	58 000
Skattefordran	0	22 145
Summa övriga fordringar	8 799	89 034

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 538	31 661
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 910	68 994
Förutbetald renhållning	1 679	2 555
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 654	17 654
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 145	7 629
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 926	128 493

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	460 227	407 170
Transaktionskonto	222 227	192 708
Summa kassa och bank	682 454	599 878

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	17 119 618	17 827 830
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-208 212	-208 212
Villkorsändring lån (kortfristig skuld)	- 3 784 143	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 127 263	17 619 618

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	4,19%	2025-12-17	7 415 916,00	575 672,00	6 840 244,00
NORDEA	0,70%	2023-11-15	3 784 143,00	0,00	3 784 143,00
NORDEA	1,00%	2024-11-20	6 627 771,00	132 540,00	6 495 231,00
Summa			17 827 830,00	708 212,00	17 119 618,00

*Senast kända räntesatser

Extra amortering med 500 000 kr har under året gjorts på lån i samband med att lånet villkorsändrades.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 208 212 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 3 784 143 kr som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är inte att lösa lånet utan istället villkorsändra. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet.

Av den lånfristiga skulden förfaller 17 119 618 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 3 784 143 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	124 714	176 804
Summa leverantörsskulder	124 714	176 804

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	4 619	5 587
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	57 722	27 702
Debiterad preliminärskatt	-55 428	-55 434
Summa skatteskulder	6 913	-22 145

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	0	-1 874
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 480
Summa övriga skulder	0	20 606

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	17 057	10 050
Upplupna driftskostnader	0	1 825
Upplupna elkostnader	20 178	21 667
Upplupna värmekostnader	45 432	48 191
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 496
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 379	200 931
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 046	312 160

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

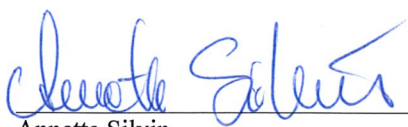
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 2023-02-07

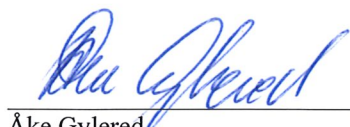
Ort och datum



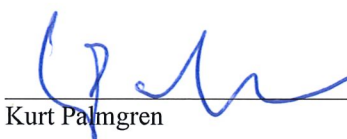
Annette Silvin



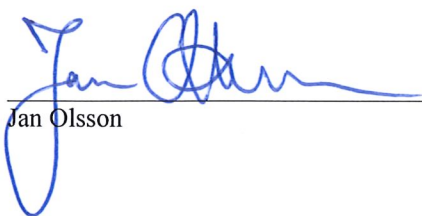
Gun Sgerdahl



Åke Gylered



Kurt Palmgren



Jan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/2 2023



Anita Levander
Auktoriserad revisor, Grant Thornton



Torbjörn Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ljubäraren

Org.nr. 769619-4021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Ljubäraren för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 förtroendevalde 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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

uppgifterna 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 uppgifterna, 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 förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Ljusbäraren för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Visby den 22/2 2023



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Torbjörn Eriksson

Förtroendevald revisor

BRF Ljusbäraren

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är 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. el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar 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 Ljusbäraren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ljusbäraren 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

