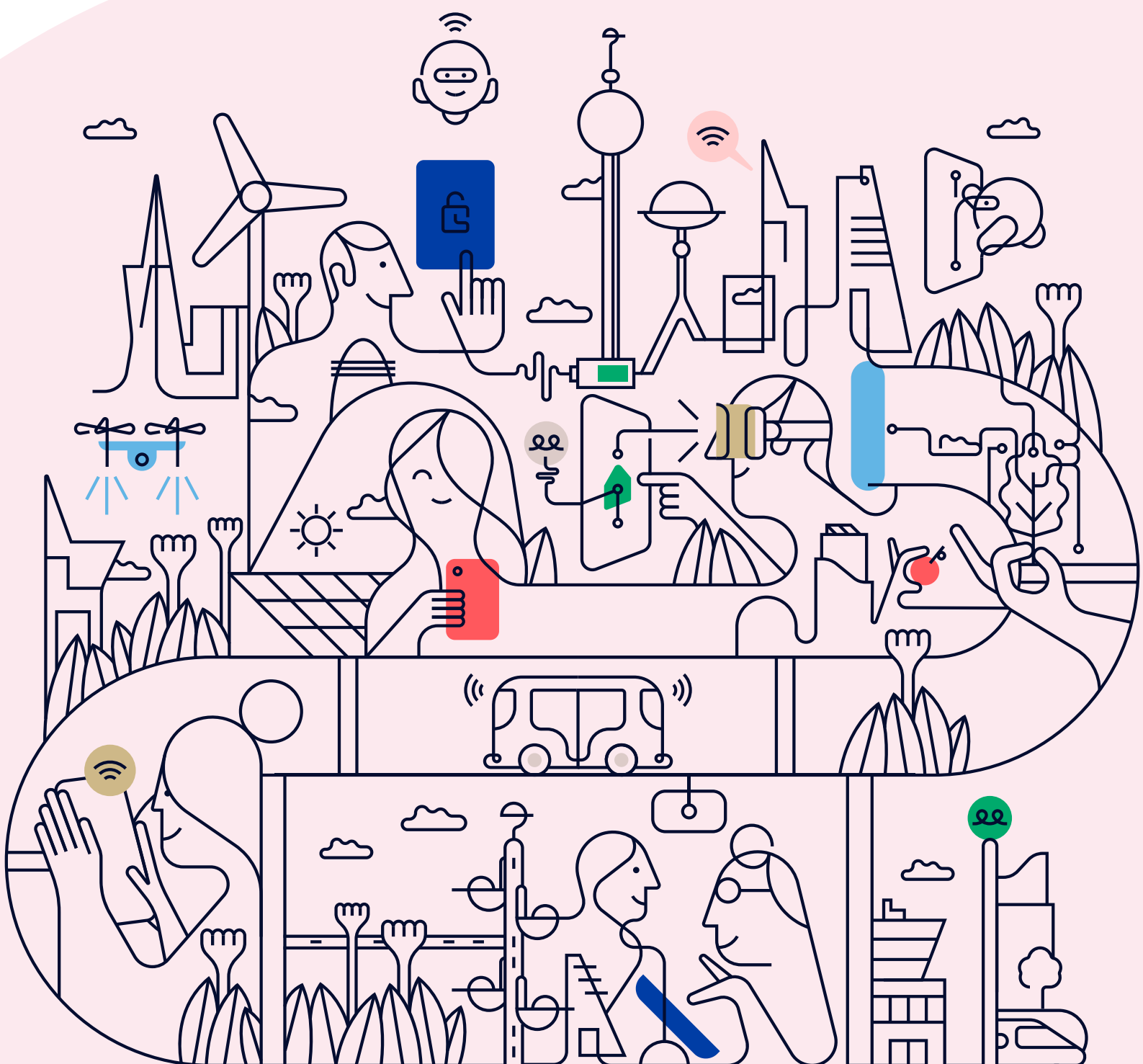




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljusskenet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-21.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Kungsladugård 68:46  | 2012    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg Och.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1947

Föreningen har 3 bostadsrätter om totalt 283 kvm och 1 lokal om 74 kvm. Byggnadernas totalyta är 357 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Maria Einarsson          | Ordförande      |
| Josefine Karin E Larsson | Styrelseledamot |
| Olof Thorén              | Styrelseledamot |

### Revisorer

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Christina Coupland | Revisor |
|--------------------|---------|

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Tätat ventiler i anslutning till fjärrvärmecentralen  
Ny termostat till golvvärmen i lokalens badrum installerad  
Nytt makadam till uppfarten  
Den öppna spisens rökkanal på våning två filmades och rengjordes av sotare
- 2022** ● Målning trappuppgång - Vi gör det själva  
Foga runt fönster - Vi gör det själva
- 2021** ● Byte av torkskåp.  
Byte/renovering av några fönsterbleck  
Renovering av fönster i vardagsrum på våning 1 samt fönster- och dörrparti i matsal på våning 2. Även renovering av karm till köksfönster i lokalen.  
Åtgärkning av rötskada i fasad vid lilla balkong på vån 2  
Åtgärda brummande i vattenledningar  
Nytt golv i kök på våning 1 efter vattenskada
- 2020** ● Byte av radiatorrör i sovrum på vån 1 efter vattenskada  
Putsning och målning av garagetak  
Renovering av golv i sovrum på vån 1 efter vattenskada  
Byte av del i syll i kök på vån 1 efter vattenskada  
Lagat båda torktumlarna  
Lagt fuktspärr på lilla balkongen på våning 1.  
Dragit om el i tvättstugan.  
Målning av fönster i syd och väst på utsidan på våning 1 och 2
- 2019** ● Renovera/byta ut fönster  
Rensning av dränering  
Renovering av ytskikt i hela lokalen  
Installerat och renoverat ny utebelysning (lyktstolpe)  
Bytt två fönster på våning 2  
Påbörjat renovering av förråd under trappa  
Rensat och isolerat flätkanalsventilation
- 2018-2019** ● Delvis utfört arbete kring ventilation
- 2018** ● Installerat takstegar och takplattformar  
Renoverat tvättstugan

### Planerade underhåll

2024 ● Ventilation i bottenplan installerad

### Övrig verksamhetsinformation

Under första kvartalet 2023 bytte lägenheten på plan två ägare.

Nya pallkragar köptes in till trädgården och den gemensamma verandan rengjordes och oljades samt nya stolar köptes in. Nytt makadam till uppfarten.

I lokalen installerades en ny termostat till golvvärmen i badrummet. I anslutning till fjärrvärmecentralen ersattes två ventiler.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

En avgiftshöjning på 20% gjordes pga av ökade räntekostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 20%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 3 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 287 246   | 239 262   | 233 571   | 227 280   |
| Resultat efter fin. poster                         | -50 677   | 6 752     | -225 288  | -4 492    |
| Soliditet (%)                                      | 60        | 60        | 60        | 64        |
| Yttre fond                                         | 21 966    | 10 983    | 10 370    | 20 740    |
| Taxeringsvärde                                     | 7 322 000 | 7 322 000 | 6 913 000 | 6 913 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 697       | 581       | 568       | 558       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 67,6      | 68,5      | 68,4      | 69,2      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 11 272    | 11 272    | 11 272    | 10 035    |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 8 936     | 10 000    | 10 000    | 8 903     |
| Sparande per kvm totalyta                          | -93       | 58        | -463      | 187       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 69        | 61        | 43        | 44        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 85        | 100       | 103       | 81        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 69        | 65        | 61        | 54        |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 223       | 226       | 207       | 179       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 5,17      | 1,62      | -         | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 16,17     | -         | -         | -         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -33 036 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Detta beror på att räntorna ökat under året mer än beräknat.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 5 410 124        | -                                            | -                               | 5 410 124        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 10 983           | -                                            | 10 983                          | 21 966           |
| Balanserat resultat      | -490 066         | 6 752                                        | -10 983                         | -494 297         |
| Årets resultat           | 6 752            | -6 752                                       | -50 677                         | -50 677          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>4 937 793</b> | <b>0</b>                                     | <b>-50 677</b>                  | <b>4 887 116</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -483 314        |
| Årets resultat                                                     | -50 677         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -10 983         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-544 974</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 5 773           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-539 201</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023            | 2022            |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 287 246         | 239 262         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 4 414           | 537             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>291 660</b>  | <b>239 799</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -137 260        | -137 253        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -34 613         | -33 715         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -11 868         | -11 870         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-183 741</b> | <b>-182 838</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>107 919</b>  | <b>56 961</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 6 299           | 1 620           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -164 895        | -51 828         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-158 596</b> | <b>-50 209</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-50 677</b>  | <b>6 752</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-50 677</b>  | <b>6 752</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 11  | 7 731 148        | 7 743 016        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>7 731 148</b> | <b>7 743 016</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>7 731 148</b> | <b>7 743 016</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Övriga fordringar                             | 12  | 3 806            | 58 218           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>3 806</b>     | <b>58 218</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| SBC klientmedel i SHB                         |     | 389 660          | 370 755          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>389 660</b>   | <b>370 755</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>393 466</b>   | <b>428 972</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>8 124 614</b> | <b>8 171 988</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 5 410 124        | 5 410 124        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 21 966           | 10 983           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>5 432 090</b> | <b>5 421 107</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | -494 297         | -490 066         |
| Årets resultat                               |     | -50 677          | 6 752            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-544 974</b>  | <b>-483 314</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>4 887 116</b> | <b>4 937 793</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 3 190 000        | 3 190 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 8 946            | 13 718           |
| Skatteskulder                                |     | 7 827            | 7 617            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 30 725           | 22 860           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 237 498</b> | <b>3 234 195</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>8 124 614</b> | <b>8 171 988</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>107 919</b> | <b>56 961</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 11 868         | 11 870         |
|                                                                                 | <b>119 787</b> | <b>68 831</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 6 299          | 1 620          |
| Erlagd ränta                                                                    | -160 998       | -50 180        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-34 912</b> | <b>20 270</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -3 653         | 0              |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -594           | -26 916        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-39 159</b> | <b>-6 646</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-39 159</b> | <b>-6 646</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>428 819</b> | <b>435 465</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>389 660</b> | <b>428 819</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ljusskenet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,25 % |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 197 243        | 164 362        |
| Hysesintäkter lokaler   | 66 468         | 55 392         |
| Hysesintäkter garage    | 18 000         | 15 000         |
| Hysesintäkter p-plats   | 3 960          | 3 300          |
| Pantsättningsavgift     | 1 575          | 1 208          |
| Öres- och kronutjämning | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>287 246</b> | <b>239 262</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2023         | 2022       |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Elstöd                      | 3 632        | 0          |
| Återbäring försäkringsbolag | 782          | 537        |
| <b>Summa</b>                | <b>4 414</b> | <b>537</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                      | 2023         | 2022          |
|----------------------|--------------|---------------|
| Brandskydd           | 0            | 108           |
| Gårdkostnader        | 9 393        | 3 797         |
| Gemensamma utrymmen  | 0            | 12 129        |
| Fordon               | 0            | 299           |
| Förbrukningsmaterial | 279          | 0             |
| <b>Summa</b>         | <b>9 672</b> | <b>16 333</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar | 65            | 0             |
| VVS                     | 5 613         | 7 868         |
| Elinstallationer        | 4 790         | 0             |
| Fönster                 | 0             | 4 828         |
| Mark/gård/utemiljö      | 3 605         | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>14 073</b> | <b>12 696</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2023         | 2022     |
|----------------------|--------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 5 773        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>5 773</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| El                      | 24 785        | 21 929        |
| Uppvärmning             | 30 229        | 35 862        |
| Vatten                  | 24 536        | 23 358        |
| Sophämtning/renhållning | 7 030         | 7 223         |
| <b>Summa</b>            | <b>86 580</b> | <b>88 372</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023          | 2022          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 13 335        | 12 235        |
| Fastighetsskatt        | 7 827         | 7 617         |
| <b>Summa</b>           | <b>21 162</b> | <b>19 852</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023          | 2022          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 0             | 313           |
| Inkassokostnader                | 0             | 974           |
| Revisionsarvoden extern revisor | 2 125         | 2 075         |
| Föreningskostnader              | 1 273         | 450           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 28 318        | 27 522        |
| Administration                  | 2 897         | 2 381         |
| <b>Summa</b>                    | <b>34 613</b> | <b>33 715</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023           | 2022          |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 164 867        | 51 762        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 28             | 1             |
| Övriga räntekostnader              | 0              | 65            |
| <b>Summa</b>                       | <b>164 895</b> | <b>51 828</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 7 860 859        | 7 860 859        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>7 860 859</b> | <b>7 860 859</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -117 843         | -105 973         |
| Årets avskrivning                             | -11 868          | -11 870          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-129 711</b>  | <b>-117 843</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>7 731 148</b> | <b>7 743 016</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>3 112 788</i> | <i>3 112 788</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                  |                  |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 3 216 000        | 3 216 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 4 106 000        | 4 106 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>7 322 000</b> | <b>7 322 000</b> |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31   | 2022-12-31    |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto               | 3 806        | 153           |
| Klientmedel               | 0            | 58 065        |
| <b>Summa</b>              | <b>3 806</b> | <b>58 218</b> |

| NOT 13, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                    | 2024-01-28               | 5,10 %                  | 800 000             | 800 000             |
| SEB                                    | 2024-01-28               | 5,83 %                  | 800 000             | 800 000             |
| SEB                                    | 2024-01-28               | 5,83 %                  | 900 000             | 900 000             |
| SEB                                    | 2024-06-28               | 5,93 %                  | 690 000             | 690 000             |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>3 190 000</b>    | <b>3 190 000</b>    |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 3 190 000           | 3 190 000           |

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Uppl kostn räntor       | 6 919         | 3 022         |
| Förutbet hyror/avgifter | 23 806        | 19 838        |
| <b>Summa</b>            | <b>30 725</b> | <b>22 860</b> |

#### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 3 190 000  | 3 190 000  |

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under februari 2024 har ventilation i bottenplan förbättrats i form av tilluftsventiler och frånluftsfläkt. En ny energideklaration kommer att upprättas under första kvartalet.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Maria Einarsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Josefine Karin E Larsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Olof Thorén  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Quality Finance  
Christina Coupland  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 16:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 12.04.2024 12:02

DOCUMENT ID:

HJD2UYLxC

ENVELOPE ID:

ByLnLK8eR-HJD2UYLxC

DOCUMENT NAME:

Brf Ljusskenet, 769624-2150 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                               |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Josefine Karin E Larsson<br>j.erlingsdotter@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 12.04.2024 14:53<br>12.04.2024 14:52 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/12/11)<br>IP: 31.209.33.1   |
| 2. MARIA EINARSSON<br>maria@pezdorado.com                |  Signed<br>Authenticated | 16.04.2024 07:51<br>16.04.2024 07:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/09/21)<br>IP: 81.170.162.38 |
| 3. Olof Thorén<br>Olof@aggressive.se                     |  Signed<br>Authenticated | 16.04.2024 15:37<br>16.04.2024 15:36 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/07/30)<br>IP: 2.66.87.75    |
| 4. Christina Coupland<br>qualityfinance@telia.com        |  Signed<br>Authenticated | 18.04.2024 16:53<br>18.04.2024 16:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1967/06/04)<br>IP: 155.4.130.202 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Quality Finance

## Revisionsberättelse

Till Bostadsrättsföreningen Ljusskenet, organisations-nummer 769624 – 2150.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Ljusskenet för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att revision som utförs enligt god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som en del av en revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åtsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som användes och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådan upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datum för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att

Christina Quality Finance

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



HygL28t8eR-HJ-vh8Fle0

# Quality Finance

föreningen inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljusskenet för år 2023 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens resultat.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens

ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revisionen använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den        april 2024

Christina Coupland  
Revisor

### Christina Quality Finance

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





# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 16:57

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 12.04.2024 12:02

DOCUMENT ID:

HJ-vh8Fle0

ENVELOPE ID:

HygL28t8eR-HJ-vh8Fle0

DOCUMENT NAME:

2023 ÅR Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Christina Coupland    |  Signed | 18.04.2024 16:57 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1967/06/04) |
| qualityfinance@telia.com | Authenticated                                                                            | 18.04.2024 16:55 | Low    | IP: 155.4.130.202                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed