

Årsredovisning
för
Brf Ljuspunkten

769614-3515

Räkenskapsåret

2022

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Under 2022 har brister i ventilationssystemet åtgärdats, delar av maskinparken i tvättstugan har förnyats samt bristfälliga fläktar i garage bytts. Mot slutet av 2022 har styrelsen påbörjat förberedelser för uppdatering av underhållsplan.

En uppdaterad underhållsplan blir alltmer avgörande i takt med att inflationen ökar och kostnader för både material och tjänster stiger. Vi i styrelsen arbetar alltid med att hålla nere kostnaderna på åtgärder som behövs utföras. Men i takt med den stigande inflationen och behov av att kunna utföra prioriterade underhåll och förnyelse har styrelsen sen 1.1.2023 höjt avgiften enligt ekonomiska förvaltarens rekommendation.

Vi har sammantaget arbetat aktivt för att säkerställa att avtal efterföljs samt främjat en god stämning i huset.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Tvärslån 3 och byggår 2006, belägen i Bandhagen inom Stockholms kommun, med adress Skebokvarnsvägen förvärvades 2007. På fastigheten finns 1 flerbostadshus innehållande 78 lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 872 kvm, varav boytan uppgår till 2 722 kvm och lokalytan till 150 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 78 lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>>3 rok</i>
74 st	4 st	0 st	0 st

Gemensamhetsanläggningar

I fastigheten finns nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal

Övriga

Parkeringsplatser

Tvättstuga, soprum, cykelrum och lägenhetsförråd.

11 st garageplatser, 2 MC-platser samt 2 st utomhus. Enligt kölista.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Gjensidige Forsikring ASA. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB och från november av Fastum AB. Nuvarande entreprenör för fastighetsskötsel är Allgranth. Vad gäller förvaltning av fastigheten har vi som styrelse arbetat tillsammans med Allgranth sedan 2020-03-31 och är sedan dess i full gång med att underhålla huset på bästa möjliga sätt.

Genomförda åtgärder under året

- Förnyat delar av maskinparken i tvättstuga 1
- Upprättat ny energideklaration
- Åtgärdat brister i ventilations- och fläktsystem i huset

Planerade åtgärder/underhåll

- Upprustning av el- och ventilationssystem
- I övrigt samarbetar vi med Allgranth för att sätta ihop en underhållsplan samt en 3-årig plan för allmän upprustning av huset.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
Fastighetsförvaltning	Allgrath AB
Internetleverantör	Telia
Kabel-TV	Tele2
Värme/El	Stockholm Exergi/Ellevio/Boo Energi
Städning	Söder OM Söder
Hiss/garageportservice	Kone
Sophämtning	Trafikkontoret
Elektronikavfall	Ragnsells
Gräsklippning/Snöröjning	Styrelsen/Svensk utemiljö
Nycklar och Lås	Bergs Lås
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2015	Byte av värmestammar
2021	Byte av vattenstammar

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-04. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-26.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två (2) år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Anna Ahlroth	Ordförande	Vald 2022
Ajla Elmasdotter	Ledamot	Vald 2019, omvald 2022
Dennis Johansson	Ledamot	Vald 2022
Christoffer Lindén	Ledamot	Vald 2022
Josefin Lindström	Ledamot	Vald 2020, omvald 2022

Revisorer

Mikael Nilsson Auktoriserad revisor, Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Anders Magnusson Sammankallande
Joel Gustafsson

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 11 st protokollförda sammanträden.

Information och kommunikation

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

Organisation

Styrelsens medlemmar har grupperade ansvarsområden.

Andrahandsuthyrningar

12 andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Beslut har tagits att höja årsavgiften 7% fr o m 2023-01-01 efter ekonomiska förvaltarens rekommendation att hänga med de ökade omkostnaderna på grund av den pågående inflationen samt bygga buffert för kommande underhåll enligt underhållsplan. Årsavgiften har sedan 2022-04-01 legat på 2470 SEK/månad för ettor och 3743 SEK/månad för två år.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Vi har under hösten insett att nuvarande underhållsplan behöver uppdateras enligt de lagkrav som träder i kraft 2023. Den nya brf-lagen kräver att det finns en 50-årig underhållsplan. Vi har tillsammans med Allgranth Fastighet AB påbörjat ett arbete för att uppdatera underhållsplanen för att möta denna nya lag.

Finansiering

Föreningen har fr.o.m 1 januari höjt årsavgiften med 7%, till 2 644 SEK/månad för ettor och 3 998 SEK/månad för tvåor. Detta för att täcka inflationskostnaderna samt för att fortsätta bygga på reserven för framtida underhåll.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningens lån uppgår till 27,5 mkr, årlig amortering sker enligt avtal med bank. Se belåningsgrad under avsnittet nyckeltal.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 121 % av taxeringsvärdet. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökning av taxeringsvärdet. Föreningens banklån har maximalt uppgått till 31,4 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 74 236 000 kr, varav markvärde 19 800 000 kr och byggnaderna 54 436 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar för närvarande fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelsen för Brf Ljuspunkten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 99 (98) medlemmar. Under året har 8 (11) överlåtelser skett.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 636	2 536	2 566	2 583	2 549
Resultat efter finansiella poster	-173	-1 715	13	261	181
Soliditet (%)	61	61	62	62	61
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	882	836	851	866	866
Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta	697	1 081	597	511	448
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	10 398	10 450	10 502	10 554	10 606
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	37	46	46	46	56
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	193	-284	196	280	269
Underhållsöverskott kr	541 395	-814 299	562 455	805 411	772 452
Totala underhållsreserver tkr	3 767	3 509	4 792	4 348	3 655

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 2 642 kvm samt byggnadsyta 2 792 kvm

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 785	2 063	-1 037	-1 715	44 096
Disposition av föregående års resultat:		176	-1 891	1 715	0
Årets resultat				-173	-173
Belopp vid årets utgång	44 785	2 239	-2 928	-173	43 923

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 927 576
årets förlust	-172 634
	-3 100 210

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	175 600
i ny räkning överföres	-3 275 810
	-3 100 210

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 30 kr per kvm bostadsarea eller om underhållsplan har upprättats skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 635 742	2 536 027
Summa rörelseintäkter	1	2 635 742	2 536 027
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 822 613	-3 306 327
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-164 447	-142 127
Personalkostnader	7	-192 267	-125 111
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-431 200	-431 200
Summa rörelsekostnader		-2 610 527	-4 004 765
Rörelseresultat		25 215	-1 468 738
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	0
Räntekostnader		-197 850	-246 186
Summa finansiella poster		-197 849	-246 186
Resultat efter finansiella poster		-172 634	-1 714 924
Årets resultat	8	-172 634	-1 714 924

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	71 368 946	71 800 146
Summa materiella anläggningstillgångar		71 368 946	71 800 146
Summa anläggningstillgångar		71 368 946	71 800 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		14 049	13 611
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	653 615	801 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 997	68 604
Summa kortfristiga fordringar		761 661	883 305
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30	30
Summa kassa och bank		30	30
Summa omsättningstillgångar		761 691	883 335
SUMMA TILLGÅNGAR		72 130 637	72 683 481

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 785 000	44 785 000
Fond för yttre underhåll	11	2 238 239	2 062 639
Summa bundet eget kapital		47 023 239	46 847 639
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 927 576	-1 037 052
Årets resultat		-172 634	-1 714 924
Summa fritt eget kapital		-3 100 210	-2 751 976
Summa eget kapital		43 923 029	44 095 663
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	21 335 250	27 472 250
Summa långfristiga skulder		21 335 250	27 472 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 137 000	137 000
Leverantörsskulder		124 130	356 601
Skatteskulder		240 984	233 944
Övriga skulder		9 027	6 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		361 217	381 488
Summa kortfristiga skulder		6 872 358	1 115 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 130 637	72 683 481

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,68% / 147 år

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

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

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

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

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter	2 331 308	2 208 337
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	39 661	52 557
Hyror garage	89 600	92 310
Intäkter bredband	149 760	149 760
Övriga intäkter	7 100	9 560
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	18 313	23 503
	2 635 742	2 536 027

Not 2 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetssköts.entreprenad	114 742	110 956
Fastighetsskötsel enligt beställning	24 472	7 492
Städning entreprenad	77 526	39 480
Snöröjning/sandning	56 430	37 638
Fastighetsskötsel gård	34 719	3 719
Hiss besiktning	1 965	0
Hiss serviceavtal	23 790	22 227
Serviceavtal övrigt	26 570	30 877
Övrig fastighetsskötsel / Förbrukningsmaterial	0	12 524
Myndighetskrav	9 618	0
	369 832	264 913

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Reparationer	47 206	1 800
Reparation tak	0	2 530
Reparation hissar	0	5 194
Reparation tvättstuga	22 117	16 333
Reparation VA	3 125	1 374 714
Reparation el	0	41 935
Reparation lås & portar	3 058	3 076
Reparation ventilation	3 128	7 563
Vattenskada	0	126 198
Teknisk förvaltning	0	4 600
Övriga kostnader reparationer	16 948	9 708
Planteringar, träd och buskar	39 326	0
	134 908	1 593 651

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Planerat underhåll (samlingsk)	46 869	0
Underhåll av gem utrymmen	19 937	18 267
Underhåll ventilation	54 185	0
Underhåll fönster	0	235 734
Underhåll el	0	55 701
Periodiskt underhåll övrigt	0	159 723
Underhåll tvättstuga	161 838	0
	282 829	469 425

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	204 577	136 081
Uppvärmning	310 756	341 278
Vattenkostnader	79 377	73 049
Sophantering	76 038	66 493
Fastighetsförsäkring	32 485	30 129
Kommunikation	208 969	213 166
Fastighetsskatt	4 360	118 142
Kommunal fastighetsavgift	118 482	0
	1 035 044	978 338

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	80 604	83 079
Revisionsarvode (extern)	35 625	24 848
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	10 099	23 503
Föreningsavgifter	6 970	6 900
Övriga förvaltningskostnader	7 324	3 797
	23 825	0
	164 447	142 127

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2022	2021
Utbetalda styrelsearvoden	146 300	95 200
Sociala avgifter	45 967	29 911
	192 267	125 111

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2022	2021
Årets resultat	-172 634	-1 714 924
Justering för avskrivningskostnader	431 200	431 200
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	282 829	469 425
Underhållsöverskott	541 395	-814 299

Byggnadsytan är 2 872 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om kr/kvm 189 kr/kvm.

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 998 000	75 998 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 998 000	75 998 000
Ingående avskrivningar	-4 197 854	-3 766 654
Årets avskrivningar	-431 200	-431 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 629 054	-4 197 854
Utgående redovisat värde	71 368 946	71 800 146
Taxeringsvärden byggnader	54 436 000	40 434 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	19 800 000
	74 236 000	60 234 000
Bokfört värde byggnader	58 786 946	59 218 146
Bokfört värde mark	12 582 000	12 582 000
	71 368 946	71 800 146

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	73	8
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	566 996	799 832
Övriga fordringar	1 250	1 250
Avräkningsfordran på Fastum	85 296	0
	653 615	801 090

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 062 639	1 887 039
Reservering av fonden enligt stämmobeslut	175 600	175 600
Belopp vid årets utgång	2 238 239	2 062 639

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek, 356531	0,66	2025-03-30	5 372 250	5 429 250
Stadshypotek, 422863	0,89	2025-12-01	8 100 000	8 180 000
Stadshypotek, 422860	0,55	2023-12-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek, 422095	0,69	2024-12-01	8 000 000	8 000 000
			27 472 250	27 609 250
Kortfristig del av långfristig skuld			6 137 000	137 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 6 000 000 kr

Årlig amortering långfristiga lån: 137 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 415 000	31 415 000
	31 415 000	31 415 000

Bandhagen 2023-05-04



Anna Ahlroth
Ordförande



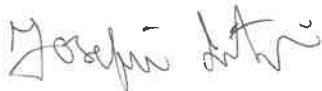
Ajla Elmasdotter



Dennis Johansson



Christoffer Lindén



Josefin Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljuspunkten

Org.nr 769614-3515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljuspunkten för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljuspunkten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2023



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor