

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Årsredovisning

BRF Ljustret

769622-8597

Styrelsen för BRF Ljustret får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen förvärvade i juni 2014 fastigheten Stockholm Ljusterö 2 på tomträtt i Stockholms kommun. Av föreningens 18 lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Under år 2019 såldes hyresrätten som upplåtits till bostadsrätt under år 2018. Föreningen består av 23 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett. Ett antal garageplatser finns för uthyrning.

Avgifter

Ingen avgiftshöjning planeras inför år 2020.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Ulrika Fransson	Ledamot
Carl Hallman	Ledamot
Roger Malm	Ledamot
Elin Henschen	Ledamot
Conny Engvall	Ledamot
Johanna Matthies	Suppleant
Ulrica Skogland	Suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Av föreningen vald revisor har varit Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB.

Väsentliga händelser

Under året har trapphusen renoverats. Samtliga portar har bytts ut.

För övrigt har sedvanligt löpande underhåll av fastigheten skett.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltning handhas på uppdrag av styrelsen av Hefab Redovisning AB. Den tekniska förvaltning sköter styrelsen i egen regi.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 273	1 287	1 249	1 192
Resultat efter finansiella poster	-507	-243	92	221
Soliditet %	55	48	56	56

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 316 454	1 150 225		179 099	-242 717
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-242 717	242 717
Förändring av yttre fond			54 000	-54 000	
Förändring medlemsinsatser	1 329 676	1 870 324			
Årets resultat					-506 579
Belopp vid årets utgång	16 646 130	3 020 549	54 000	-117 618	-506 579

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-117 618
Årets resultat	-506 578
Summa	-624 196

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	54 000
Balanseras i ny räkning	-678 196
Summa	-624 196

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Avgifter	770 013	709 644
Övriga hyresintäkter	503 276	577 366
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 273 289	1 287 010
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	1 -1 044 639	-1 064 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 -494 000	-232 000
Summa rörelsekostnader	-1 538 639	-1 296 495
Rörelseresultat	-265 350	-9 485
Finansiella poster		
Ränteintäkter	54	9
Räntekostnader	-241 282	-233 241
Summa finansiella poster	-241 228	-233 232
Resultat efter finansiella poster	-506 578	-242 717
Resultat före skatt	-506 578	-242 717
Årets resultat	-506 578	-242 717

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	33 691 776	33 527 151
Inventarier, verktyg och installationer	4	14 000	38 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>33 705 776</i>	<i>33 565 151</i>
Summa anläggningstillgångar		33 705 776	33 565 151

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		106	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 856	56 841
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>57 962</i>	<i>56 893</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	5	1 096 957	888 775
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 096 957</i>	<i>888 775</i>

Summa omsättningstillgångar		1 154 919	945 668
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

34 860 695 **34 510 819**

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 700 130	15 316 454
Upplåtelseavgifter		3 020 549	1 150 225
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 720 679	16 466 679
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-117 618	179 099
Årets resultat		-506 578	-242 717
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-624 196	-63 618
Summa eget kapital		19 096 483	16 403 061
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut	7	10 500 000	17 850 000
Summa långfristiga skulder		10 500 000	17 850 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	4 850 000	-
Förskott från kunder		106 131	76 581
Leverantörsskulder		195 773	84 127
Skatteskulder		57 672	56 880
Övriga skulder		32 876	17 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 760	23 170
Summa kortfristiga skulder		5 264 212	257 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 860 695	34 510 819

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, K3. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och arvoden har inte utbetalats.

Not 1	Driftskostnader	2019-12-31	2018-12-31
	Elkostnader	24 293	27 086
	Uppvärmning	244 013	249 736
	Vatten, avlopp	74 569	71 719
	Renhållning	24 210	18 485
	Trappstädning	29 511	23 928
	Fastighetservice	18 000	42 323
	Reparationer/underhåll	284 060	144 900
	Reparation hyreslägenheter	–	10 310
	Fastighetsavgift/skatt	29 592	29 592
	Fastighetsförsäkring, Nordeuropa Försäkring	27 140	24 882
	Tomträttsavgäld	162 300	252 875
	Hyra bredband	19 100	16 308
	Revisionsarvode, beräknat	23 149	18 750
	Redovisningstjänster	30 945	29 069
	Konsultarvoden	–	46 712
	Övriga kostnader	53 758	57 820
	Summa	1 044 640	1 064 495

Not 2 Avskrivningar

Byggnader 0,5-4 procent, antal år 25-200.
Inventarier 20,00 procent, antal år 5.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn taget till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 3	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad på tomträtt	25 647 416	17 772 265
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Investering	634 625	7 875 151
	Utgående anskaffningsvärden	26 282 041	25 647 416
	Ingående avskrivningar	-642 265	-434 265
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-470 000	-208 000
	Utgående avskrivningar	-1 112 265	-642 265
	Ingående anskaffningsvärden mark på tomträtt	8 522 000	8 522 000
	Utgående anskaffningsvärden	8 522 000	8 522 000
	Utgående redovisat värde	33 691 776	33 527 151
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Byggnader och mark	24 223 000	18 077 000
	Summa	24 223 000	18 077 000

Bostadsytan utgör 1 548kvm. Yta för lokaluthyrning utgör 87kvm. Byggår är 1958.
Byggnaden ligger på tomträtt. Fördelning av anskaffningen har skett enligt taxeringsvärde vid förvärvstidpunkten.

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	120 688	120 688
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	120 688	120 688
	Ingående avskrivningar	-82 688	-58 688
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-24 000	-24 000
	Utgående avskrivningar	-106 688	-82 688
	Utgående redovisat värde	14 000	38 000

Not 5 Likviditetsanalys

	2019	2018
Pengar in:		
Avgifter/hyror	1 273 289	1 287 010
Pengar ut:		
Driftkostnader	-1 044 639	-1 064 495
Räntekostnader	-241 228	-233 232
Amorteringar	0	0
Likviditetsförändring	-12 578	-10 717

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning, Swedbank	12 850 000	12 850 000
	12 850 000	12 850 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån, Swedbank, rörlig ränta 1,19, förfaller 201228	2 350 000	4 850 000
Fastighetslån, Swedbank, fast ränta 1,26%, förfaller 230525	4 000 000	4 000 000
Fastighetslån, Swedbank, fast ränta 1,30%, förfaller 200424	4 000 000	4 000 000
Fastighetslån, Swedbank, rörlig ränta 1,80% förfaller 220622	2 500 000	2 500 000
Fastighetslån, Swedbank, rörlig ränta 1,50% förfaller 200424	2 500 000	2 500 000
	15 350 000	17 850 000

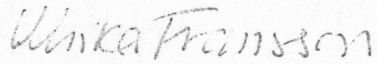
Under år 2019 har en extraamortering om 2 500 000 kr gjorts.

Lånen med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed långfristiga skulder efter förfalldatum.

Lånen med rörlig ränta äger banken rätt till uppsägning.

UNDERSKRIFTER

Stockholm per: 4 april 2020



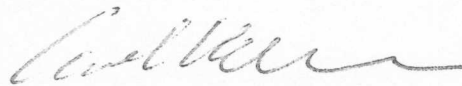
Ulrika Fransson



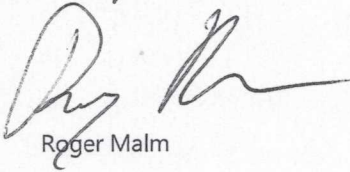
Elin Henschen



Conny Engvall



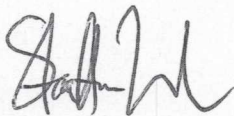
Carl Hallman



Roger Malm

Min revisionsberättelse har lämnats

22/4-2020



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ljustret

Org.nr 769622-8597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ljustret för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Ljustret för räkenskapsåret 2019 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 tryggt 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

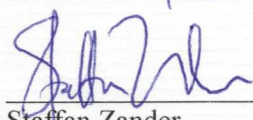
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Nacka, 22/4 - 2020



Staffan Zander

Auktoriserad revisor