

Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Lysbomben

716421- 4566

Räkenskapsåret

2023

**Omslagsbilden är en akvarell av Pontus Lomar
tidigare styrelseledamot i föreningen**

Styrelsens programförklaring

*Att fortsätta att utveckla de ekonomiska,
ekologiska och sociala dimensionerna
av ett hållbart boende och att minska
Brf Lysbombens ekologiska fotavtryck*

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lysbomben

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Flerårsöversikt	s. 11
Upplysning vid förlust	s. 12
Förändringar i eget kapital	s. 12
Resultatdisposition	s. 13
Resultaträkning	s. 14
Balansräkning	s. 15
Kassaflödesanalys	s. 17
Noter	s. 18
Underskrifter	s. 24



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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 19 november 1990.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 juli 2017.

Äkta förening

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

Fastighet och byggnad

Byggnaden på fastigheten Lysbomben 1 i Stockholms kommun uppfördes av dåvarande tomträttshavaren Riksbyggen år 1962. Föreningen, som bildades 1990, förvärvade tomträtten med byggnaden den 1 december 1995 för ombildning till bostadsrätter. Tomträttsavtalet avslutades i och med att föreningen förvärvade fastigheten (tomten) från Statens Fastighetsverk den 1 februari 2019. Fastigheten är på 9 062 kvm och i byggnaden finns 210 lägenheter med en total bostadsyta på 13 898 kvm och 14 lokaler på sammanlagt 1 238 kvm.

Lägenhetsfördelning

Lägenheterna fördelar sig på 45 st med 1 rum och kök, 30 st med 2 rum och kokvrå (studentlägenheter), 45 st med 2 rum och kök, 30 st med 3 rum och kök, 30 st med 4 rum och kök och 30 st med 5 rum och kök. Antalet hyreslägenheter är sju till antalet, på totalt 462,5 kvm, varav fem lägenheter med 1 rum och kök (en av dessa uthyrd fram till 28 februari 2027 utan besittningsrätt), en lägenhet med 4 rum och kök (uthyrd fram till den 31 januari 2026 utan besittningsrätt) och en med 5 rum och kök. De 30 studentlägenheterna (på sammanlagt 900 kvm) hyrs ut gemensamt, via ett s.k. blockhyreskontrakt, till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB. Ytterligare en hyreslägenhet (43 kvm) används av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet. Av lokalerna är 14 hyresrätter och en av lokalerna (128 kvm) används av föreningen som fest- och samlingslokal.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2023 har 12 överlåtelser (13 st 2022) ägt rum. Styrelsen har under året godkänt 3 andrahandsupplåtelser (1 st 2022).

Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 230 medlemmar och vid årets slut 233 medlemmar.

Föreningsstämma

2023 års föreningsstämma genomfördes den 23 maj i föreningens samlingslokal. Andreas Carlgren valdes till stämμοordförande. 58 röstberättigade medlemmar deltog varav 1 genom fullmakt.

Arvode till styrelse, boenderevisor och suppleanter

Föreningsstämman 2023 beslutade att arvode för perioden fram till föreningsstämman 2024 skall utgå till styrelse och suppleanter med 7,5 basbelopp jämte ett tilläggsbelopp på 100 000 kronor för extra arbete i samband med relining att fördelas inom styrelsen. Beräknat på 2023 års prisbasbelopp 52 500 kronor och 2024 års prisbasbelopp 57 300 kronor innebar detta ett totalt belopp på 511 750 kronor för perioden. Stämman beslutade därutöver att ett samlat arvode med 10 000 kronor ska utgå till internrevisorer för perioden fram till föreningsstämman 2024. Tillika beslutade stämman att ett samlat arvode med 9 000 kronor ska utgå till valberedningen för perioden fram till föreningsstämman 2024.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Paula Thunberg Bertolone	Ordförande och informationsansvarig
Johan Olsson	Vice ordförande (t.o.m. 14 sep) och tekniskt ansvarig
Mats Dahlström	Vice ordförande (fr. o.m. 14 sep) och Sekreterare
Ulf Hallius	Ekonomiansvarig

Kajsa Lindståhl

Joakim von Schéele

Suppleanter

Sverker Högberg

Marina Nordlund Nylander

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av Paula Thunberg Bertolone, Johan Olsson, Ulf Hallius och Mats Dahlström, två i förening.

Revisorer

Ordinarie

BoRevision i Sverige AB, extern revisor Joakim Mattsson
Johan Svanberg, internrevisor

Suppleanter

BoRevision i Sverige AB, extern revisor Jörgen Götehed
Christer Solstrand, internrevisor

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet är organiserat i arbetsgrupper och områdesansvariga där styrelseärenden bereds inför gemensamma beslut vid styrelsesammanträden. 2023 hölls 12 protokollförda sammanträden.

Konstituerande styrelsemöte

Konstituerande styrelsemöte hölls den 23 maj.



Portombud

21:an	Christina Printz
	Vakant
23:an	Per Vedin
	Birgitta Ullén
25:an	Michelle Benyamine
	Jesper Stark
27:an	Kersti Mattsson
	Mona Westerlund

Ett portombudsmöte har hållits under året. Styrelsen riktar ett varmt tack till portombuden för deras insatser under året.

Valberedning

Milo Lavén	sammankallande (t.o.m. 23 maj)
Jan Moritz	sammankallande (fr.o.m. 23 maj)
Tina Ekelund	
Cenneth Bengs	fr.o.m. 23 maj

Lokalansvarig

Marie Tilert har varit ansvarig för bokningar och tillsyn av samlingslokal och övernattningslägenhet. Styrelsen riktar ett varmt tack till Marie för hennes arbete.

Samlingslokal

Samlingslokalen erbjuder rymliga och attraktiva lokaler med utmärkt belysning, högtalare, dataprojektor, projektorduk och whiteboardtavla. Lokalen kan med fördel användas för fester, föreningsstämmor, informationsmöten, utbildningar, utställningar och andra större möten. Lokalen kan även hyras av externa kunder. För uthyrning till externa kunder kontakta styrelsens ordförande. Alltsedan uppstart av reliningprojekt 2022 (se även särskild rubrik) har samlingslokalen tillgängliggjorts för kontrakterade entreprenörer i projektet varför uthyrningsverksamhet legat nere.

EKONOMI & AVGIFTER

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB är ekonomisk förvaltare och ansvarar för lägenhetsförteckningen. Föreningens avtal med Simpleko AB sträcker sig fram till 31 december 2025.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Frivillig momsregistrering

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 173,6 kvm lokalytor.



Hyreslägenheter

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut sju uthyrda hyreslägenheter omfattande 419,5 kvm, varav två av dessa hyrs ut på visstidskontrakt till en framförhandlat högre hyra och utan besittningsrätt för hyresgästen. Intäkterna från dessa hyreslägenheter var under 2023 ca 706 000 kronor (ca 649 000 kronor 2022). För hyra av de 30 studentlägenheterna betalade Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) under 2023 ca 1 683 000 kronor (ca 1 439 000 kronor 2022). Ytterligare en hyresrätt (43 kvm) disponeras av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet.

SSSB:s blockhyreskontrakt blev 30 september 2022 formellt uppsagt av bostadsrättsföreningen. Då en förlikning ej nåddes mellan parterna blev ärendet prövat i Hyresnämnden, där föreningen i domen den 1 februari 2023 fick avslag på sin begäran att uppsägning ska vinna laga kraft, med motiveringen att det råder brist på studentlägenheter i Stockholm och att SSSB:s behov av lägenheterna för uthyrning väger tyngre än föreningens behov av att upplåta lägenheter med bostadsrätt för att stärka sin ekonomi via amortering av lån. Beslutet överklagades av föreningen till Svea Hovrätt, som avlog överklagandet den 17 augusti 2023. Som det ser ut idag (mars 2024) kvarstår därmed hyresförhållandet med SSSB så länge det råder en brist på studentlägenheter i Stockholm.

Kommersiella lokaler

Samtliga lokaler i föreningen är, med undantag för en lokal på 185 kvm, uthyrda på flerårskontrakt vilka sträcker sig till sommaren 2026 eller senare. Lokalkontrakt är i samtliga fall också skrivna med indexklausul för uttagna hyror, vilket innebär att de årligen justeras upp med förändringar i KPI (Konsumentprisindex). För undantagen lokal löper hyreskontraktet ut 30 september 2024 och styrelsen ser över möjligheten att konvertera lokalen till bostäder (se vidare under rubriken "Föreningens skuldsättning – planer och strategier för framtiden").

Avgifter för övernattningslägenhet och samlingslokal

Samlingslokalen har alltsedan andra halvåret 2022 varit utnyttjad av entreprenörer i pågående reliningprojekt, medan övernattningslägenheten har ställts till förfogande för föreningens bostadshyresgäster i samband med lägenhetsrenoveringar. Det senare är en skyldighet för föreningen att erbjuda i sin roll som hyresvärd, men har samtidigt inneburit tappade hyresintäkter.

Övernattningslägenheten var under 2023 uthyrd 9 dygn (67 dygn 2022) medan samlingslokalen endast användes till arrangemang i föreningens regi 2023 (6 tillfällen 2022). Föreningens intäkter under 2023 från uthyrningarna blev för övernattningslägenheten 4 500 kronor (47 500 kronor 2022) medan motsvarande för lokalen noll kronor (7 200 kronor 2022). Avgiften för dygnshyra av övernattningslägenheten höjdes 1 januari 2024 till 650 kronor. Samtidigt höjdes avgiften för hyra av samlingslokalen till 1500 kronor per tillfälle för medlemmar och 2 500 kronor för övriga.

Gym / Cykelparkering (studenthyresgäster)

Föreningen tar allt sedan januari 2022 ut en avgift på 100 kronor i månaden för boende studenter som önskar nyttja föreningens gym. I februari 2023 ingicks, i samband med prövning i Hyresnämnden, förlikning mellan föreningen och SSSB där studenternas tillgång till fastighetens cykelförråd är begränsad till en cykel per lägenhet.

Administrativa avgifter

Enligt föreningens stadgar debiteras säljaren vid överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 procent av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Vid beviljad andrahandsupplåtelse debiteras medlemmen en särskild lagstadgad avgift på 10 procent av ett prisbasbelopp per år. Vid för sen betalning av månadsavgiften debiteras en påminnelseavgift (60 kronor).

Lån

Friköpet av fastigheten (tomten) år 2019 finansierades genom upptagande av lån, 180 miljoner kronor, i Handelsbanken. Alternativet till att friköpa tomten hade för föreningen inneburit att fortsätta betala en årlig tomträttsavgäld till Statens Fastighetsverk. Att beslutet om friköp, som togs av en närmast enig extrainkallad föreningsstämma, var ekonomiskt riktigt, styrks av att ränteutgifter på lån för perioden 2019-2023 kraftigt understiger den tomträttsavgäld föreningen annars skulle ha betalat, vilket är fallet även om man till ränteutgifter lägger de amorteringar föreningen varje år har gjort på lånet. Noterbart är att sedan friköpet av tomten, dvs 2019, har taxeringsvärdet på marken mer än fördubblats och idag skulle sannolikt ett tänkt förvärvspris blivit alltför högt för föreningen.

Föreningens övriga lån avser finansiering av reliningprojektet, totalt knappt 28 miljoner kronor vid utgången av 2023, där ett ytterligare kreditlyft i projektet, på 7 miljoner kronor, är planerat i mars 2024. Idag är samtliga krediter placerade hos SEB, se även not 15 i årsredovisningen för mer information. Amorteringar på 1 procent per år av utestående lån har till dags dato alltid ägt rum. Styrelsens lånebeslut föregås utan undantag av en konkurrerande upphandling med flera banker inblandade.

Årsavgiften

Flera återkommande större avgiftshöjningar har genomförts de senaste åren p.g.a såväl omfattande underhållsarbete som ett stigande ränte- och kostnadsläge.

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgiften med totalt 12 procent, främst p.g.a det nu pågående reliningprojektet (se särskild rubrik), i avsikt att täcka låneutgifter kopplade till finansieringen av projektet. Då verksamhetsåret 2022 kom att präglas av ett kraftigt stigande kostnadsläge, delvis kompenserat av indexerade hyreshöjningar för såväl bostäder som lokaler i föreningen, höjdes årsavgiften 1 januari 2023 med 10 procent. En snabb ränteökningstakt alltsedan halvårsskiftet 2022 och som höll i sig hela 2023, var huvudorsaken till att årsavgiften vid senaste årsskiftet, dvs från 1 januari 2024, höjdes med 22 procent. Föreningens nya årsavgift för 2024 är i genomsnitt 940 kronor per kvadratmeter bostadsrättsyta

TEKNISK FÖRVALTNING & UNDERHÅLL

Fastighetsförvaltning

HSB Stockholm ansvarar för drift och fastighetsförvaltning. Föreningens avtal med HSB Stockholm sträcker sig fram till 31 december 2025.

Driftgrupp och underhållsplan

Drift- och underhållsåtgärder från HSB bereds i en driftgrupp som sammanträder sex gånger om året inför beslut i styrelsen. Föreningens 50-åriga digitala underhållsplan administreras av HSB och uppdateras fortlöpande.

Trädgård, lekplats och yttre miljö

HSB Mark ansvarar för trädgårdsskötseln under året. Styrelsens avtal med HSB om markskötsel sträcker sig fram till halvårsskiftet 2026. Marksyn genomfördes den 11 maj och den 13 september. Föreningens trädgårdsgrupp anordnade en vårbruksdag den 23 april. Styrelsen riktar ett varmt tack till gruppen för deras engagemang under året.

Styrelsen har beslutat om och beställt en nödvändig renovering av dels uteplatsen Orlando med reparation av muren och flytt av buskar för att öka ytan vid stenläggningen under pergolan, dels lekplatsens staket och sandlåda.

Kulturhusskylten för "Erlanderhuset" monterades utanför fastighetens port 21, där tidigare statsminister Tage Erlander bodde. Bakgrunden är att samfundet S:t Erik alltsedan 1993 framställt skyltar för ett noga urval av särskilt kultur- och arkitekturhistoriskt intressanta byggnader och anläggningar inom Stockholms stad. Därutöver har tre blå skyltar med information om att vår tomtmark är privat placerats ut under året.

Fyrverkarhissen

Avtalet med BRF Silvieberg för nyttjanderätten till Fyrverkarhissen har under 2023 omförhandlats utifrån den återkoppling från boende som styrelsen efterfrågat, med en lägre årskostnad som följd. Hissen är flitigt använd av boende på Fyrverkarbacken, och ska fortsätta vara ett tillgängligt alternativ till trapporna.

Bredbandsoperatör

Föreningen har Bahnhof som leverantör av föreningens bredband. Avtalet med Bahnhof löper på tills vidare, med tre månaders uppsägningstid. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, 1000 Mbit/s i bandbredd till varje medlemslägenhet i huset (hyresgäster erbjuds tjänsten till låg kostnad).

Kabel-TV leverantör

Föreningen har Tele2 (f.d. ComHem) som leverantör av kabel-tv. Avtalet med Tele2 gäller till 31 december 2024 med en möjlighet till uppsägning till 31 december 2025. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, ett digitalt basutbud av tv-kanaler till varje medlemslägenhet (hyresgäster erbjuds tjänsten till låg kostnad).

Reliningprojekt (inkl Entreprenad våtrum-/lägenhetsreoveringar)

Bakgrunden till projektet är att, efter badrumsinspektion i samtliga föreningens lägenheter 2020, upptäcktes sådana brister att styrelsen närmare ville utreda behovet av stamreovering i fastigheten. I början av 2021 beställdes parallella förstudier från två meriterade konsultfirmor specialiserade på relining av befintliga stammar respektive fullständigt stambyte. Ett omfattande stamreoveringsbehov konstaterades senare samma år, liksom ett behov av total reovering av våtrum i hyreslägenheter och gemensamhetsutrymmen. Efter noggranna överväganden bedömde styrelsen att relining av stammarna var den mest lämpade metoden för genomförande. Planerna kring reliningprojektet presenterades hösten 2021 för medlemmarna såväl genom en skriftlig PM som på ett informationsmöte, och uppslutningen var bred bakom styrelsens beslut. Mikael Ahlroth på Gaido Consulting AB anlätades som projektledare och efter anbudsfrågningar till ett urval entreprenörer, valdes Röranalys AB ut som totalentreprenör för reliningprojektet, liksom Agemo Bygg AB som föreningens totalentreprenör för våtrumsprojektet inklusive lägenhetsreoveringar.

Arbetet i fastigheten har pågått alltsedan våren 2022, initialt med fokus på att reovera gemensamma våtrummen i fastigheten, medan uppstart i reliningprojektet skedde senare, i oktober samma år. Reliningen har skett enligt noga utstakad tidplan, stam för stam, port för port, och i februari 2024 genomfördes relining av sista stammen i port 21, varpå en slutbesiktning under mars månad avslutar hela reliningprojektet. Agemo Bygg AB:s våtrumsentreprenad beräknas vara klar senare i år, i juli månad, med påföljande slutbesiktning under juli/augusti 2024.



Underhåll av Hissar/Källare

En ökad förslitning av fastighetens källare konstaterades under entreprenaderna, där bl.a väggar i lättbetong tagit stryk. Därför planerar styrelsen att upphandla en renovering av källaren våren 2024 med sikte på att vara klar samma höst. Vidare planeras en statusgenomgång av fastighetens hissar under hösten 2024, efter avslutade entreprenader. Det kan innebära att hissarna behöver åtgärdas senast under 2025.

Blåljuskod för vår trygghet

Blåljuspersonal som ambulans, brandkår och polis kan fritt komma in genom de fyra entréerna mot Fyrverkarbacken med en särskild Blåljuskod som fungerar dygnet runt.

Energideklaration och Radonmätning

Lysbombens aktuella energideklaration (energiklass D) och godkänd radonmätning finns anslagen i entréerna. Nästa energideklaration och radonmätning skall genomföras under 2029.

Handikappanpassning av de fyra entréerna mot Fyrverkarbacken

Sedan år 2021 är samtliga fyra entréer utrustade med ett handikappanpassat system för automatisk dörröppning.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är aktuellt under 2024 (hyreslokaler). Senast genomfördes OVK under 2021 med tillfredsställande resultat där ett fåtal mindre anmärkningar åtgärdades året därpå, 2022. OVK för lägenheter blir aktuellt 2027.

Avfallshantering - utsortering av komposterbart hushållsavfall

En lag om utsortering av komposterbart hushållsavfall trädde i kraft 1 januari 2023. Leveransförseningar från Sthlm Avfall gjorde att föreningens matavfallskärl var på plats först i maj 2023. Efter en lite trög start över sommaren med många bortresta sker nu en omfattande utsortering av boende. I december 2023 startade föreningen ett pilotprojekt i port 21, med syftet att testa en lösning med att slänga matavfall via "ledigt" sopnedkast i trapphuset. En utvärdering sker under våren 2024 med målet att öppna upp samma möjlighet även i port 23 och 25, medan port 27 saknar ledigt sopnedkast pga kabeldragningar.

Förbrukning av fjärrvärme, fastighetsel och vatten

I undercentralen installerades under hösten 2020 nya värmepumpar, energieffektivare och tystare samt med mindre mängd köldmedia än sina föregångare. De tar även mindre plats, och stora ytor har därigenom kunnat frigöras.

Föreningens totala energiförbrukning 2023 för fastighetsel och fjärrvärme på 1524 MWh (megawattimmar) innebar en ökning mot föregående år med 14 procent, där årets sista kvartal stod för hela ökningen. Med de nya värmepumparna förväntas annars en positiv effekt på energiförbrukning över tid i fastigheten, då väderskillnader jämnas ut samtidigt som intrimning av pumparna genomförs successivt. I spåren av den ökade energiförbrukningen steg 2023 års totala energikostnad för föreningen med 27 procent, pådrivet av vissa prisökningar i fjärrvärmens medan elpriset minskat något jämfört med extremåret 2022. Med samtliga kostnader utslagna per kWh (kilowattimmar) blev föreningens snittpris 2023 för elen 2,18 kronor, mot 2,36 kronor för 2022, en minskning med åtta procent.

Föreningen erhöll i juni 2023 ett elstöd på 183 825 kronor för perioden oktober 2021 till september 2022. Utbetalning av stödet fördröjdes p.g.a att EU:s godkännande inväntades, och kunde intäktsföras först 2023. Ett senare beslut om elstöd för perioden november-december 2022 fattades av Regeringen men omfattar ej bostadsrättsföreningar.

Vattenförbrukningen minskade under 2023 kraftigt i föreningen, närmare 15 procent, till 15 500 kubikmeter (tappkallvatten). Trots det ökade föreningens kostnader för vatten med drygt tio procent. Orsaken är fortsatta taxehöjningar från Stockholm Vatten med 25 procent från den 1 dec 2022.

Solcellsanläggningen levererade under 2023 ca 17 MWh fastighetsel, samma nivå som de senaste åren.

Miljöpåverkan

Föreningen bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikten avser köldmedia i värmepumparna.

INFORMATION

Aktiviteter under året

Styrelsen och dess ordförande har under 2023 lämnat aktuell information om föreningen till medlemmar vid såväl ordinarie föreningsstämma som vårbruksdag, höstfest samt december månads glöggmingel. Särskilda informationsmöten om reliningsprojektet, och förutsättningar för boende att parallellt med projektet renovera sina badrum, har fortsatt att avhållas under 2023. Utöver dessa möten har riktad, mer detaljerad, information från reliningentreprenören under året aviserats via brevlådorna närmare inpå uppstart av reliningen i de enskilda lägenheterna. Ett 8-sidigt informationsbrev från föreningens styrelse har delats ut i medlemmarnas brevlådor inför jul- & nyårshelgerna, där aktuella händelser som berör föreningen tas upp samtidigt med utblickar mot kommande året 2024.

Kontaktuppgifter - Informationskanaler

Kontaktuppgifter för styrelse, boenderevisor, portombud, valberedning och lokalansvariga finns på hemsidan och på de elektroniska anslagstavlorna i entréer och på hemsida www.lysbomben.se. Hemsidan och de elektroniska anslagstavlorna i portarna är viktiga kanaler för aktuell nyhetsförmedling.



PLANER FÖR KOMMANDE ÅR

Föreningens skuldsättning - planer och strategier för framtiden

Styrelsen har ambitionen att på sikt reducera den höga skuldsättningen. Redan under 2022 beställde föreningen en arkitektutredning för att bedöma fastighetens potential till nya intäktsmöjligheter, utan att ge avkall på fastighetens kulturhistoriska värde. Ett antal förslag till möjliga ändringar av byggnaden och på fastigheten har föredragits såväl muntligt som skriftligt för styrelsen, som valt att pausa en fortsättning på arbetet till efter avslutat reliningprojekt, dvs till andra halvåret 2024.

I dagens situation med höga räntor och en svag marknad för kommersiella hyreslokaler är det ett attraktivt alternativ att konvertera kommersiella lokaler till bostadsrätter. En sådan lösning ger föreningen såväl ett större kapitaltillskott som en löpande intäkt i form av årsavgift. I en situation med hög skuldsättning bör alltid alternativet övervägas, såväl när en tidigare uthyrd lokal blir ledig som när en tidigare ej uthyrd yta kan ändamålsanpassas. Det ligger också i linje med föreningens ändamål, dvs att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder (§1 i stadgarna). Styrelsen avser därför söka bygglov för att konvertera den till hösten uppsagda kommersiella lokalen på 185 kvm till bostad. Vid ett beviljat bygglov och beslut av stämman under 2024 beräknas försäljning av en eller flera lägenheter kunna bli av under 2025 och inbringa ett välkommet netto till föreningen.

Styrelsen fick på årsstämman 2022 mandatet att driva arbetet vidare med att få till stånd ett låst cykelförråd på föreningens mark. Ett arkitektritad förslag till lösning presenterades för styrelsen under 2023 och arbetet med att färdigställa och prissätta lösningen kommer att slutföras efter avslutade byggtreprenader. Ett fristående separat cykelförråd skulle möjliggöra att befintligt cykelutrymme kunde friställas, vilket i förlängningen skulle kunna öka föreningens intäkter.

Slutligen följer styrelsen kontinuerligt stadens planarbete gällande Mariebergs utveckling och analyserar hur detta påverkar föreningen, men också vilka möjligheter föreningen själv har att få till stånd en detaljplaneändring på delar av föreningens mark. En sådan fastighetsutveckling skulle gynna föreningen ekonomiskt och i förlängningen bidra till att reducera skuldsättningen.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 227 885	13 588 705	12 332 592	12 061 420
Resultat efter fin. poster	-1 692 322	3 709 341	3 140 240	1 899 212
Soliditet (%)	32	36	35	34
Kassalikviditet %	132	86	605	433
Fond för yttre underhåll	6 282 382	5 432 078	4 828 658	5 197 432
Taxeringsvärde	583 400 000	583 400 000	432 200 000	432 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	767	698	623	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,3	64,2	63,3	63,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 878	13 797	13 940	14 097
Skuldsättning per kvm totalyta	13 149	11 426	11 545	11 674
Sparande per kvm totalyta	27	397	364	326
Elkostnad per kvm totalyta	74	55	39	33
Värmekostnad per kvm totalyta	73	61	71	74
Vattenkostnad per kvm totalyta	21	19	17	17
Energikostnad per kvm totalyta	168	135	127	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,96	0,97	0,37	0,55
Räntekänslighet (%)	20,70	19,79	22,39	23,09

Soliditet (%) definieras som eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning vid förlust

Resultatet 2023 påverkas kraftigt av stigande låneräntor på föreningens lån, där genomsnittlig skuldränta stigit från 0,97 procent för 2022 till 3,96 procent för 2023. Låneutgifterna är idag föreningens klart största åtagande.

Genomförd stamreovering (reliningprojektet) avslutas sommaren 2024 och innebär att den för bostadsrättsföreningar traditionellt största underhållsutgiften är finansierad, och underhållsplanen intar framöver mer av ett normalläge. Styrelsen har därutöver ambitionen att minska föreningens skuldsättning och arbetar efter flera parallella spår, vilket redovisas i avsnitt "Föreningens skuldsättning - planer och strategier för framtiden". På några års sikt (2026-2027) ges också möjlighet för föreningen att upplåta nu visstidsuthyrda hyreslägenheter på totalt ca 140 kvm med bostadsrätt.

Medlemmarnas årsavgift höjdes med 22 procent från 1 januari 2024. Hur föreningens årsavgift utvecklas närmaste åren, där nästa översyn av avgiftsnivån görs som brukligt på hösten i samband med budgetprocessen, kommer till stor del att bero på låneräntorna. Utsikterna för fallande marknadsräntor och därmed låneräntor, ser idag (mars 2024) goda ut med ett förväntat lägre ränteläge redan i slutet av 2024, och ytterligare lägre 2025. Styrelsen ser däremot inte att förutsättningar finns att sänka årsavgiften de närmaste åren utan räknar med att även fortsättningsvis som regel behöva göra mindre årliga höjningar på två procent för att kompensera för index- och avgiftshöjningar på föreningens kostnadssida.

Föreningens målsättning är ett långsiktigt ekonomiskt sparande för att klara framtida underhåll, dvs en nivå som idag bedöms ligga på åtminstone 250 kr/kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	49 753 585	-	-	49 753 585
Upplåtelseavgifter	50 686 555	-	-	50 686 555
Fond, yttre underhåll	5 432 078	-	850 304	6 282 382
Balanserat resultat	-11 456 848	3 709 341	-850 304	-8 597 811
Årets resultat	3 709 341	-3 709 341	-1 692 322	-1 692 322
Eget kapital	98 124 711	0	-1 692 322	96 432 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 597 811
Årets resultat	-1 692 322
Totalt	-10 290 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-166 125
Balanseras i ny räkning	-11 324 008
	-10 290 133

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 227 885	13 588 705
Övriga rörelseintäkter	3	199 788	16 753
Summa rörelseintäkter		15 427 673	13 605 458
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 595 765	-4 589 014
Underhållskostnader	5	-1 047 338	-950 191
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-566 021	-325 968
Personalkostnader	7	-667 786	-467 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 927 840	-1 944 776
Summa rörelsekostnader		-9 804 751	-8 277 286
RÖRELSERESULTAT		5 622 923	5 328 172
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 525	64 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 371 770	-1 683 262
Summa finansiella poster		-7 315 245	-1 618 831
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 692 322	3 709 341
ÅRETS RESULTAT		-1 692 322	3 709 341

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	253 361 069	255 220 937
Markanläggningar	10	95 825	121 713
Maskiner och inventarier	11	117 456	159 540
Pågående projekt	12	40 013 892	16 404 095
Summa materiella anläggningstillgångar		293 588 243	271 906 285
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		293 588 243	271 906 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 629	150 341
Övriga fordringar		65 466	100 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	434 899	542 980
Summa kortfristiga fordringar		540 994	793 506
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	8 030 317	3 119 874
Summa kassa och bank		8 030 317	3 119 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 571 311	3 913 380
SUMMA TILLGÅNGAR		302 159 553	275 819 665

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 753 585	49 753 585
Upplåtelseavgifter		50 686 555	50 686 555
Fond för yttre underhåll		6 282 382	5 432 078
Summa bundet eget kapital		106 722 522	105 872 218
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 597 811	-11 456 848
Årets resultat		-1 692 322	3 709 341
Summa ansamlad förlust		-10 290 133	-7 747 507
SUMMA EGET KAPITAL		96 432 389	98 124 711
Långfristiga skulder			
Mottagna depositioner		206 825	206 825
Summa långfristiga skulder		206 825	206 825
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	199 027 500	172 950 000
Leverantörsskulder		4 096 908	2 542 857
Skatteskulder		143 196	86 802
Övriga kortfristiga skulder		240 936	118 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 011 800	1 789 545
Summa kortfristiga skulder		205 520 340	177 488 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 159 553	275 819 665

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 622 923	5 328 172
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 927 840	1 944 776
	7 550 763	7 272 948
Erhållen ränta	56 525	64 431
Erlagd ränta	-7 340 935	-1 609 480
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	266 353	5 727 899
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	252 512	-17 042
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 923 876	2 195 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 442 741	7 906 362
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 609 798	-15 870 038
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 609 798	-15 870 038
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-64 400
Upptagna lån	28 000 000	0
Amortering av lån	-1 922 500	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	26 077 500	-1 864 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 910 443	-9 828 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 119 874	12 947 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 030 317	3 119 874

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lysbomben har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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	0,85 - 6,49 %
Om- och tillbyggnad	2,89 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier	20%

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	9 617 796	8 743 416
Hysesnedsättning bostäder	-44 134	-5 605
Hysesrabatt lokaler	-34 751	-47 298
Hysesintäkter, bostäder	2 433 164	2 088 103
Hysesintäkter, lokaler	2 823 243	2 470 555
Fastighetsskatt	253 044	219 747
Övriga intäkter	145 698	42 650
Intäkter internet	35 700	35 700
Övernattnings-/gästlägenhet	-1 875	41 437
Summa	15 227 885	13 588 705

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	15 963	178
Försäkringsersättning	0	16 575
Elstöd	183 825	0
Summa	199 788	16 753

NOT 4, DRIFTKOSTNADER	2023	2022
Vidarefakturering extern	17 960	0
Fastighetsskötsel	435 569	416 466
Fastighetsskötsel mark	214 268	208 428
Städning	406 126	328 153
Städning utöver avtal	4 886	0
Besiktningkostnader våtrum	354 857	92 826
Serviceavtal	87 335	85 253
Trädgård	20 192	40 246
Vinterunderhåll	104 449	76 628
Mattservice	41 422	37 283
Fastighetsel	1 112 769	831 772
Fjärrvärme	1 111 756	921 663
Vatten	317 874	287 369
Sophämtning hushållsavfall	153 413	127 649
Sophämtning grovavfall	149 669	149 979
Fastighetsförsäkringar	115 971	108 805
Silvieberg hiss	58 453	61 527
Kabel-tv	19 723	19 378
Bredband	101 000	101 000
Fastighetsskatt/avgift	597 690	582 990
Tvätt-/sköljmedel/förbrukningsmaterial	170 382	111 599
Summa	5 595 765	4 589 014

NOT 5, UNDERHÅLLSKOSTNADER	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostadsrätter	53 290	41 823
Löpande rep och underhåll hyreslägenhet	0	16 659
Löpande rep och underhåll lokaler	22 467	15 499
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	116 669	122 225
Löpande rep och underhåll tvättstuga	161 270	104 102
Löpande rep och underhåll ventilation	27 219	36 036
Löpande rep VA/sanitet	2 128	0
Löpande rep och underhåll övrigt	4 596	1 107
Löpande rep och underhåll värme	30 266	0
Löpande rep och underhåll hissar	148 245	131 125
Löpande rep och underhåll port	82 453	24 123
Löpande rep och underhåll lås och larm	120 056	65 039
Löpande rep och underhåll vind/källare	2 296	2 895
Löpande rep och underhåll soprum	36 548	1 886
Löpande rep och underhåll trapphus	49 570	25 324
Rep och underhåll självrisk	24 143	12 653
Planerat underhåll Pumpgrop	166 125	0
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	2 697
Planerat underhåll installationer	0	324 665
Planerat underhåll markytor	0	22 334
Summa	1 047 338	950 191

NOT 6, FÖRVALTNINGS- OCH EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Administration, kontor och övrigt	106 319	28 262
Revisionsarvoden	44 092	42 323
Ekonomisk förvaltning	229 436	219 516
Överlåtelse-/pansättningskostnad	39 173	22 922
Övriga externa tjänster	147 001	12 945
Summa	566 021	325 968

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	503 250	352 850
Revisionsarvoden boenderevisor	9 500	10 900
Lön övrigt	21 125	9 000
Sociala avgifter	133 911	94 587
Summa	667 786	467 337

NOT 8, AVSKRIVNINGAR	2023	2022
Avskrivning byggnader	972 528	972 528
Avskrivning byggnader prestandahöjande	887 340	887 340
Avskrivning markanläggning	25 888	26 256
Avskrivning maskiner	42 084	58 652
Summa	1 927 840	1 944 776

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	286 459 386	286 459 386
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	286 459 386	286 459 386
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 238 449	-29 378 581
Årets avskrivning	-1 859 868	-1 859 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 098 317	-31 238 449
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	253 361 069	255 220 937
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>180 104 200</i>	<i>180 104 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	205 800 000	205 800 000
Taxeringsvärde mark	377 600 000	377 600 000
Summa	583 400 000	583 400 000

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	620 825	620 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	620 825	620 825
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-499 112	-472 856
Årets avskrivning	-25 888	-26 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-525 000	-499 112
Utgående restvärde enligt plan	95 825	121 713

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 901 373	1 901 373
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 901 373	1 901 373
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 741 833	-1 683 181
Avskrivningar	-42 084	-58 652
Utgående avskrivning	-1 783 917	-1 741 833
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 456	159 540

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

Relining av stammar	21 506 794	4 467 451
Våtrumsentreprenad, hyreslägenheter och gemensamhetsutrymmen	16 350 352	9 764 417
Våtrumsentreprenad, hyreslokaler	1 407 401	1 407 401
Elcentral	749 345	764 825
Summa	40 013 892	16 404 095

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 851	233 513
Fastighetsskötsel	108 892	105 174
Försäkringspremier	126 386	115 971
Kabel-TV	5 153	4 940
Bredband	25 799	25 799
Förvaltning	59 818	57 583
Summa	434 899	542 980

NOT 14, KASSA OCH BANK

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	230 468	228 244
SBAB	2 319 963	1 130 782
SEB	5 479 886	1 760 849
Summa	8 030 317	3 119 874

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-04-28	4,52 %	171 150 000	172 950 000
SEB	2024-02-28	4,46 %	6 930 000	
SEB	2024-06-28	4,60 %	6 965 000	
SEB	2024-09-28	4,46 %	6 982 500	
SEB	2024-12-28	4,51 %	7 000 000	
Summa			199 027 500	172 950 000
Varav kortfristig del			199 027 500	172 950 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 118	29 558
El	140 361	213 926
Uppvärmning	167 181	139 980
Vatten	28 521	29 584
Uppl kostn renhållningsavg	33 137	18 778
Utgiftsräntor	104 617	73 782
Förutbetalda avgifter/hyror	1 471 865	1 243 329
Beräknat revisionsarvode	42 000	40 608
Summa	2 011 800	1 789 545

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	199 980 000	180 000 000

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lysbomben, org.nr. 716421-4566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lysbomben för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Underskrifter

Stockholm, 2024-04-04

Ort och datum



Paula Thunberg Bertolone
Ordförande


Johan Olsson




Mats Dahlström



Ulf Hallius



Kajsa Lindståhl


Joakim von Schéele

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-12


Joakim Mattsson
Revisor


Johan Svanberg
Internrevisor

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lysbomben för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm
Västerås den 12/4 2024

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Johan Svanberg
Av föreningen vald revisor

§ 13 Fråga om arvode till Styrelsen

Jan Moritz sammankallande i valberedningen redogör på uppdrag från valberedningen

Valberedningens förslag till beslut om arvode till styrelsen och suppleanter.

Valberedning föreslår stämman besluta:

Om ett oförändrat arvode om totalt 7,5 prisbasbelopp (57 300 kr år 2024 höjning 4 800:-) totalt 429 750: - skall utgå till styrelse och suppleanter från denna stämma till ordinarie föreningsstämma 2025.

§ 14 Fråga om arvode till revisorerna

Jan Moritz sammankallande i valberedningen förslag till beslut om arvode till revisorerna.

Valberedningen föreslår stämman besluta:

Om ett oförändrat arvode till revisorerna för deras arbete fram till och med ordinarie föreningsstämma 2025 på sammanlagt 10 000 kronor

§ 15 Fråga om arvode till valberedningen

Johan Svanberg boenderevisor förslag till beslut om arvode till valberedningen.

Boenderevisorn föreslår stämman besluta:

Om ett oförändrat arvode till valberedningen för deras arbete fram till och med ordinarie föreningsstämma 2025 på sammanlagt 9 000 kronor

§ 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Ordinarie

Paula Thunberg Bertolone	omval
Johan Olsson	omval
Ulf Hallius	omval
Kajsa Lindståhl	omval
Joakim von Scheele	omval
Jonas Kasteng	nyval
Klas Remahl	nyval

Suppleanter

Marina Nordlund Nylander	omval
Sverker Högberg	omval
Göran Ahlberg	nyval

§ 17 Val av revisorer och suppleanter

Extern revisor Bo Revision AB

<i>Ordinarie</i>	Joakim Mattson Revisor	omval
<i>Suppleant</i>	Joakim Häll	nyval

Boenderevisor

<i>Ordinarie</i>	Johan Svedberg	omval
<i>Suppleant</i>	Christer Solstrand	omval

§ 18 Val av portombud

21:an	Christina Printz Vakant	omval
23:an	Per Wedin Birgitta Ullen	omval omval
25:an	Michelle Benyamine Jesper Stark	omval omval
27:an	Kersti Mattsson Mona Westerlund	omval omval

§ 19 Val av valberedningen

Valberedningen har bestått av Jan Moritz (sammankallande) Tina Eklund och Cenneth Bengs som övriga ledamöter.

Boenderevisorn föreslår stämman besluta:

Att välja Jan Moritz (sammankallande) Tina Eklund och Cenneth Bengs

Proposition nr 1; Styrelsens förslag till föreningsstämman

Ärende: Konvertering av lokal till bostadsrätter

Inledning /bakgrund

Lokalhyresgäst Anders Skog Film AB har sagt upp sitt hyresavtal med föreningen till upphörande 30 september 2024. Aktuella lokalen omfattar 185 kvadratmeter på Fyrverkarbacken 21/23. Marknaden för kommersiella hyreslokaler är idag något ansträngd, till nackdel för att kunna finna en ny hyresgäst, samtidigt som vi bedömer att förutsättningarna just nu, med höga låneräntor, är gynnsamma för att genomföra en s.k. lokalkonvertering till en eller flera bostäder. Lokalkonverteringen syftar både till att öka föreningens ekonomiska stabilitet och till att minska föreningens skulder.

Förslaget / motivering

Förslaget innebär att föreningen avsätter resurser för att genomföra nödvändiga ombyggnationer och att skapa en struktur för försäljningen av de nya bostadsrätterna. Föreningen tillförs vid försäljningen ett kapitalbelopp som kan användas till att betala av på föreningens skulder, samtidigt som de sålda bostadsrätterna tilldelas andelstal och bidrar med löpande intäkter i form av årsavgifter. Det ligger också i linje med föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder (§1 i stadgarna).

Vi har noggrant analyserat och riskbedömt potentiella för- och nackdelar med detta förslag. Bl.a har intervjuer och samtal skett kring olika frågeställningar med fastighetsutvecklare och arkitekter. En ekonomisk analys av utfallet vid olika scenarier rörande bl.a försäljningspris, genomförandekostnad och låneräntor har gjorts. I vår undersökning har även hänsyn tagits till eventuella lagliga och praktiska aspekter som kan påverka genomförandet av detta projekt.

Vi är övertygade om att föreningens medlemmar kommer att gynnas på flera sätt och uppmanar därför alla medlemmar att stödja detta förslag och rösta för konverteringen av lokalen till bostadsrätter vid den kommande föreningsstämman.

Förslaget till beslut:

Föreningsstämman bifaller propositionen och ger styrelsen i uppdrag att utifrån förslaget ovan gå vidare med projektet och vidta alla de nödvändiga och erforderliga åtgärderna som krävs för att kunna genomföra projektet samt även avyttra blivande lägenheter på öppna marknaden via mäklare. Stämman ger styrelsen sitt fulla mandat i samtliga de frågor och beslut som erfordras för att kunna driva igenom projektet och på sikt kunna avyttra de nyproducerade bostadsrätterna.

Motion 1

Förslag - Klipp gräsmattan



Jag föreslår att gräsmattan utanför samlingslokalen klipps sommartid för att medlemmarna ska kunna utnyttja den bättre för solbad, picknick och lek i gräset.

Den utpekade gräsplätten används av de som önskar något lite mer skyddat från bacionuset samtidigt som det är ganska vindstilla och soligt.

Att klippa gräset skulle innebära mindre gräsfläckar på skor, lättare att springa för små barn och trevligare underlag där det är lättare att upptäcka vad man går på.

En annan viktig anledning är att fler än 70 lägenheter i huset är helt placerade i norrläge samtidigt som dessa lägenhet saknar en balkong att gå ut på.

Gräsplätten och hela trädgården på solsidan borde komma alla boende bättre till nytta

Fredrik Lindahl lgh 38.

Styrelsens förslag till beslut

bakgrund: för fyra år sedan lämnade Trädgårdsgruppen och HSB Mark förslag på att inte klippa denna yta utan göra den till ängsmark. Anledningen var att jordlagret är mycket tunt pga att det legat en byggnad just där, vilket bl.a. leder till att gräset blir brunt under sommaren. En äng gynnar den biologiska mångfalden och ska vara mager. Men det tar några år innan ängsmarken är fullt utvecklad. På sensommaren i september slår man ängen.

Vi har klippta gräsytor både vid lekplatsen och vid Orlando.
Och alla boende kan gärna använda ängen för lek och picknick.
Styrelsen yrkar avslag på motionen

Motion 2

Förslag gällande uteplats Orlando

Trädgårdsgruppen föreslår:

- att föreningen bekostar ett sluttande tak över Orlando. Över den delen som idag har en pergola.
- att växtligheten klipps ned och flyttas till annan plats. Då kan fler bord rymmas under taket.
- Att ett trädäck byggs för att ge en jämnare yta men också bättre utsikt.
- Att el dras till platsen. LED-belysning med skymningsrelä.

Trädgårdsgruppen

Styrelsens förslag till beslut

Under de senaste åren har det kommit in olika förslag så som att skapa några fina sittplatser/uteplatser, sätta tak över Orlando osv. Styrelsen fick på förra stämman uppdraget att utreda vad som är möjligt att göra med uteplatsen Orlando. Arkitekterna tog fram ett förslag om vad man kan göra med marken, denna skiss finns i varje trappuppgång. Trädgårdsgruppen fick uppdraget att tittat på förslaget och göra en prioritering. Styrelsen ser positivt på förslaget och det ligger i linje med tidigare förslag från medlemmarna. Styrelsen yrkar bifall till motionen.