

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lumen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes den 1 januari med 10%.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

Styrelsen

Peter Marcus Godlund	Ordförande
Sven-Gunnar Jonas Appelgren	Ledamot
Björn Jens Brindsjö	Ledamot
Patrik Raheb Khallo	Ledamot
Petra Eva Seemann	Ledamot

Kurt Peter Mannheimer	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Bejron	Ordinarie Extern	R3 Revisionsbyrå
Benny Svensson	Suppleant Extern	R3 Revisionsbyrå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-20 med anledning av justering av överlåtelseavgiften och pantsättningsavgiftens storlek.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trapphuset 1	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

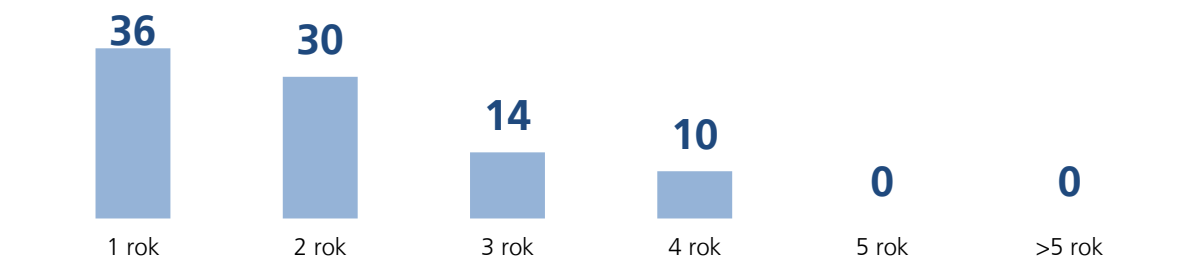
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 898 m², varav 4 751 m² utgör boyta och 147 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
STC	147 m ²	2026-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk Förvaltning	SBC
Fjärrvärme	SEOM
Vatten	SEOM
El	SEOM
Hushållsavfall	SEOM
Avfallssortering	PreZero
Hiss	Schindler Hiss
Hissbesiktning	Dekra
Lås	Bergs lås
Bank	SBAB
Bank	Handelsbanken
Servitut parkering & garage	Balder
Media	Telia
Avläsning hushållsel och varmvattenförbrukning	Infometric
Brandskyddsarbete	Protektia Brandskydd

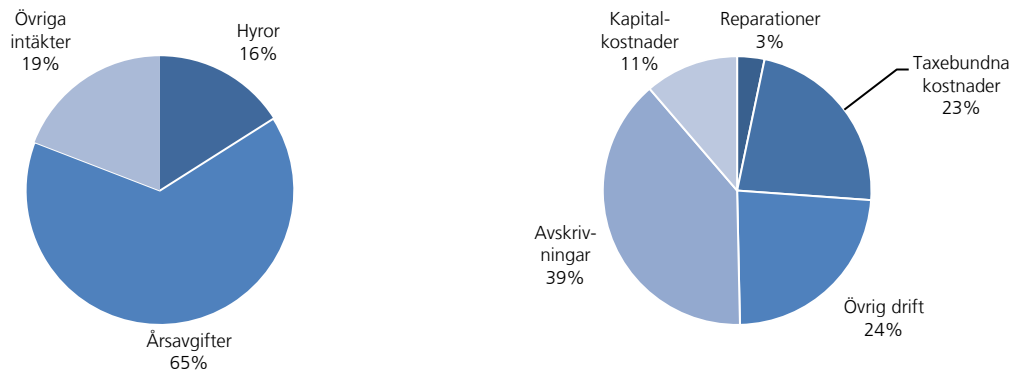
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 645 222	5 756 615
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 567 487	4 269 958
Finansiella intäkter	165	69
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 765
Ökning av kortfristiga skulder	157 202	0
	4 724 854	4 274 792
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 912 277	2 267 802
Finansiella kostnader	656 331	662 667
Ökning av kortfristiga fordringar	114 974	0
Minskning av långfristiga skulder	1 803 800	1 071 506
Minskning av kortfristiga skulder	0	384 210
	5 487 381	4 386 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 882 695	5 645 222
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-762 527	-111 393

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energikostnaderna har ökat jämfört med året innan, detta beror framförallt på att elpriserna har varit ovanligt höga. Huset värms primärt med en värmepump och sekundärt genom fjärrvärme.

Medlemmarna kan nu enkelt följa upp sin el- och varmvattenförbrukning, samt jämföra sig egen konsumtion med övriga i huset.

Under året har ett av föreningens fyra lån löpt ut. Ränteläget i omvärlden är osäkert och det har resulterat i att räntesatsen på det nya lånet är högre än föreningens övriga lån. Lånet bindes på 2 år. I samband med det genomfördes en extraamortering med 1.5 mkr.

Det utfördes en femårsbesiktning under sensommaren för hela fastigheten, så väl utomhus som inomhus, inklusive i lägenheter där det misstänks finnas garantifel. De flesta punkterna som man anmärkte på har åtgärdats.

Gällande avtal så har föreningen tecknat ett femårigt avtal med Schindler Hiss för skötsel av föreningens tre hissar samt ett nytt förmånligt avtal med Telia gällande bredband (500/500 Mbit/s), TV-paket och telefoni. Man har dessutom tecknat ett skötselavtal för fläktar och luftfilter i föreningens undercentraler.

Två föreningsstämmor har genomförts under året. På extrastämman som hölls som en poströstningsstämma uppdaterades stadgarna och på den ordinarie stämman valdes bland annat en ny styrelse. Fyra personer i den gamla styrelsen fick förnyat förtroende, två valde att lämna styrelsearbetet och tre nya personer valdes in. Ingen valberedning kunde väljas på grund av att det inte fanns någon kandidat till detta uppdrag.

Man har infört en ny förenklad digital hantering av parkeringstillstånden för de som hyr parkeringsplats.

Den grå boendepärmen har digitaliserats och finns nu på hemsidan istället för att vara en fysisk pärm. Tillgängligheten till den har härmed ökat, samt att den lättare kommer att kunna hållas aktuell.

Möjligheten att sopsortera sitt avfall har ökat då det nu finns fler fraktioner att sortera ut från hushållssoporna. Nu kan de boende även sortera ut batterier, lampor, lysrör och elavfall. Föreningen har köpt, och monterat in, en ny sopdörr då den gamla dörren blev sämre och sämre. Man valde även att måla golvet i soprummet för att försvåra för smuts och vätska att sugas ner i betongen.

En gårdsdag hölls under våren där medlemmarna hjälpte till med föreningens underhållsarbete, så som att olja in trädetaljer på gårdarna, rensa ogräs och städa i cykelrum och barnvagnsrum.

Avloppsrören i huset har spolats rent samt så har samtliga räckan i loftgångarna rengjorts och spolats.

Det kvarstår en viss värmeproblematik i huset och styrelsen arbetar tillsammans med SBC och Magnolia för att lösa dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelser under året: 16 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	623	618	606	593
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 853	13 232	13 458	13 486
Elkostnad/m ² totalyta	123	74	65	83
Värmekostnad/m ² totalyta	73	69	49	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	43	46	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	135	170	171
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 267	-927	-1 280	-1 222
Nettoomsättning (tkr)	4 548	4 256	4 051	4 193

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 751 m² bostäder och 147 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	242 050 000	0	0	242 050 000
Upplåtelseavgifter	1 279 000	0	0	1 279 000
Fond för yttre underhåll	1 975 100	500 000	0	1 475 100
S:a bundet eget kapital	245 304 100	500 000	0	244 804 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 584 818	-500 000	-926 939	-5 157 878
Årets resultat	-1 267 453	-1 267 453	926 939	-926 939
S:a fritt eget kapital	-7 852 270	-1 767 453	0	-6 084 818
S:a eget kapital	237 451 830	-1 267 453	0	238 719 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 267 453
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 084 817
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-7 852 270

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 852 270
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 547 904	4 256 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 583	13 657
Summa rörelseintäkter		4 567 487	4 269 958
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 188 283	-1 773 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-597 045	-370 170
Personalkostnader	Not 6	-126 948	-124 052
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 266 497	-2 266 497
Summa rörelsekostnader		-5 178 774	-4 534 299
RÖRELSERESULTAT		-611 287	-264 341
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 331	-662 667
Summa finansiella poster		-656 166	-662 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 267 453	-926 939
ÅRETS RESULTAT		-1 267 453	-926 939

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	294 825 240
		297 091 737
Summa materiella anläggningstillgångar	294 825 240	297 091 737
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	294 825 240	297 091 737
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		104 975
Övriga fordringar	Not 9	3 332 379
		117 558
Summa kortfristiga fordringar	3 437 354	3 322 380
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		4 882 695
Summa kassa och bank	4 882 695	5 645 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 320 049	8 967 602
SUMMA TILLGÅNGAR	303 145 289	306 059 339

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 329 000	243 329 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 975 100	1 475 100
Summa bundet eget kapital		245 304 100	244 804 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 584 818	-5 157 878
Årets resultat		-1 267 453	-926 939
Summa fritt eget kapital		-7 852 270	-6 084 818
SUMMA EGET KAPITAL		237 451 830	238 719 282
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	46 763 619	15 706 175
Summa långfristiga skulder		46 763 619	15 706 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 139 625	47 160 769
Leverantörsskulder		80 672	89 810
Skatteskulder		49 870	45 400
Övriga skulder		3 858 887	3 828 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	640 886	509 538
Summa kortfristiga skulder		18 769 940	51 633 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 145 289	306 059 339

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 961 904	2 934 092
Hysesbortfall	0	-125
Hyror lokaler momspliktiga	373 631	359 691
Hyror parkering moms	4 500	4 500
Hyror parkering	95 900	99 421
Hyror garage	257 250	255 716
Bredbandsintäkter	247 940	248 170
Hysesrabatt	116 898	0
Varmvattenintäkter	131 049	138 003
Elintäkter moms	315 590	199 729
Överlåtelse/pantsättning	33 569	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 643	17 054
Öresutjämning	30	50
	4 547 904	4 256 301

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	15 149	0
Övriga intäkter	4 434	13 657
	19 583	13 657

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 814	7 990
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 273	43 302
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 291	0
	Städning entreprenad	5 566	0
	Städning enligt beställning	0	12 382
	Mattvätt/Hyrmattor	28 854	30 031
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 663
	Hissbesiktning	6 601	10 253
	Myndighetstillsyn	6 426	0
	Gemensamma utrymmen	3 016	0
	Garage/parkering	184 579	140 745
	Sophantering	0	3 815
	Gård	9 288	1 603
	Serviceavtal	30 924	24 789
	Förbrukningsmateriel	2 095	1 548
	Teleport/hissanläggning	4 168	0
	Brandskydd	4 349	6 958
		353 245	290 080
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	47 197	0
	Entré/trapphus	2 606	13 388
	Lås	12 731	9 249
	VVS	91 274	3 004
	Ventilation	13 295	35 411
	Elinstallationer	15 149	0
	Hiss	8 209	18 405
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 612
		190 462	94 069
	Taxebundna kostnader		
	El	600 543	363 374
	Värme	356 711	336 439
	Vatten	213 209	212 909
	Sophämtning/renhållning	156 211	166 195
		1 326 674	1 078 917
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 420	42 260
	Bredband	246 313	245 555
		290 733	287 815
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 170	22 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 188 283	1 773 580

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	560	2 510
	Tele- och datakommunikation	4 511	-19 581
	Inkassering avgift/hyra	1 614	2 027
	Hysesförluster	600	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 335	32 616
	Föreningskostnader	400	135
	Styrelseomkostnader	494	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 075	3 795
	Förvaltningsarvode	361 459	331 670
	Administration	64 424	9 558
	Konsultarvode	127 023	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	7 440
		597 045	370 170
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	96 600	96 600
	Sociala kostnader	30 348	27 452
		126 948	124 052
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 266 497	2 266 497
		2 266 497	2 266 497

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	306 157 725	306 157 725
	Utgående anskaffningsvärde	306 157 725	306 157 725
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 065 988	-6 799 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 266 497	-2 266 497
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 332 485	-9 065 988
	Planenligt restvärde vid årets slut	294 825 240	297 091 737
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 508 025	79 508 025
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	125 436 000	85 971 000
	Taxeringsvärde mark	33 281 000	30 299 000
		158 717 000	116 270 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	156 000 000	114 000 000
	Lokaler	2 717 000	2 270 000
		158 717 000	116 270 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	40 393	26 501
	Fordringar kreditfakturer	0	3 233
	Avräkning byggare	3 291 986	3 291 986
	OBS konto	0	-116 898
		3 332 379	3 204 822
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 475 100	975 100
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 975 100	1 475 100

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	3,650 %	15 000 000	16 500 000	2024-11-12
	SBAB	1,310 %	16 217 344	16 217 344	2024-02-12
	Handelsbanken	0,700 %	15 706 175	15 858 075	2025-03-01
	Handelsbanken	0,900 %	14 139 625	14 291 525	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		61 063 144	62 866 944	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 139 625	-47 160 769	
			46 923 519	15 706 175	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	96 599	96 600
	Sociala avgifter	30 351	30 352
	Ränta	17 123	11 742
	Avgifter och hyror	487 194	370 845
	Upplupna kostnader	9 619	0
		640 886	509 538

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
--------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Sollentuna den / 2023

Peter Marcus Godlund
Ordförande

Sven-Gunnar Jonas Appelgren
Ledamot

Björn Jens Brindsjö
Ledamot

Patrik Raheb Khallo
Ledamot

Petra Eva Seemann
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Camilla Bejron
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lumen
Org.nr. 769625-3785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lumen för år 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 31 december 2022 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.

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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 Bostadsrättsföreningen Lumen för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsamt 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Camilla Beijron

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se