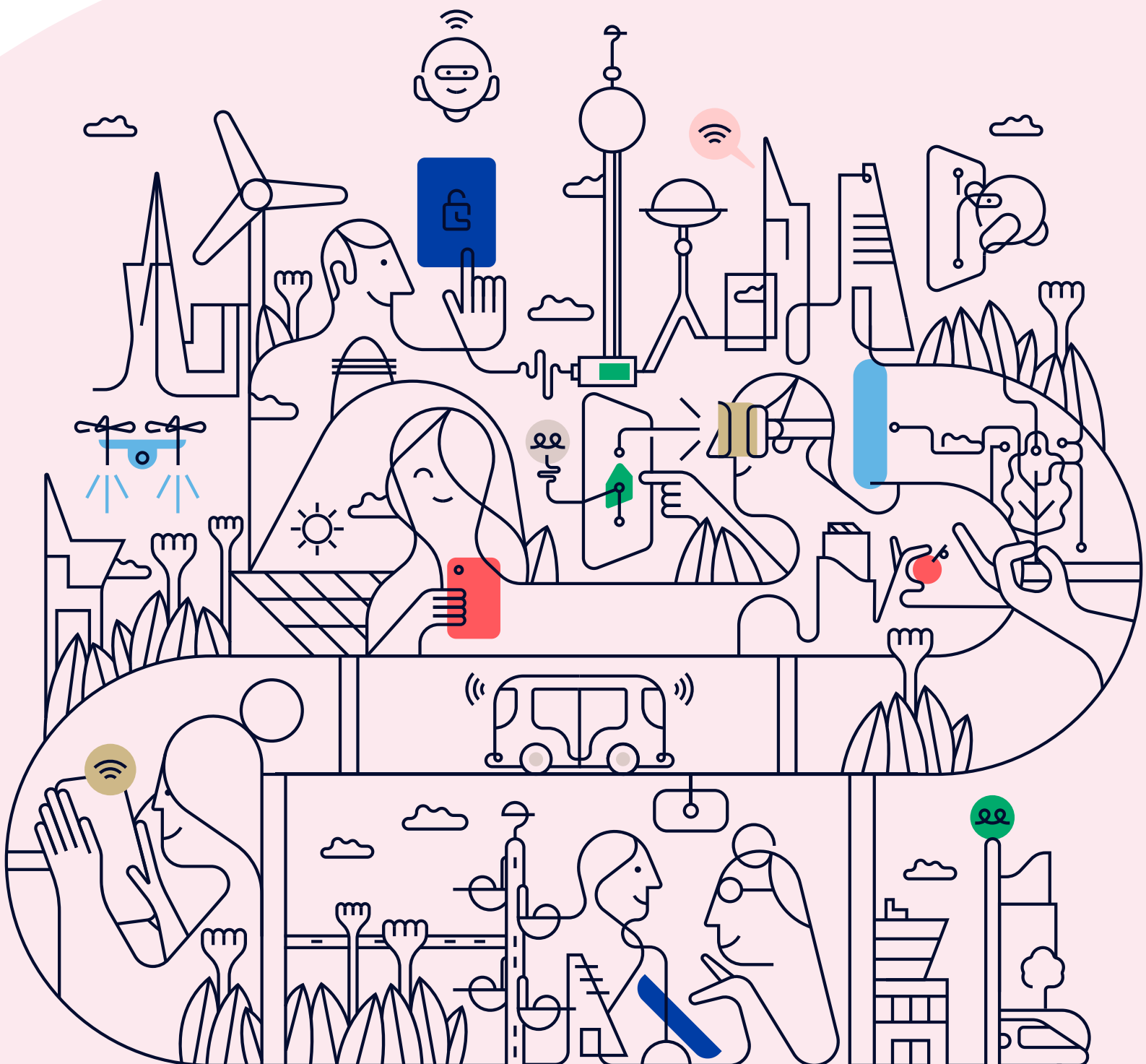




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljuset

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
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LJUSET 1	1928	Stockholm
LJUSET 2	1930	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929-1930 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 261 bostadsrätter om totalt 9 764 kvm och 16 lokaler om 827 kvm. Byggnadernas totalyta är 10591 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Jakob Svensson	Ordförande
Alexej Maslov	Styrelseledamot
Marie Kristina Barck	Styrelseledamot
Marie Thiebaut	Styrelseledamot
S E Wittberg Talamo	Styrelseledamot
Samare Jarf	Styrelseledamot
Tanja Selberg	Styrelseledamot
Thomas Berg	Styrelseledamot
Emma Stahre	Suppleant

Maria Brand Suppleant
Tove Sjöberg Suppleant

Valberedning

Jannike Camitz
Hedda Nilsson Orviste
Claes-Åke Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

Frida Wilson	Auktoriserad revisor	Winthers Revisionsbyrå
Maria Viklund	Internrevisor	
Martin Camitz	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Tvättstuga - Ommålning samt belysning
2022-2023	●	Hissrenovering - Totalrenovering av samtliga hissar
2022	●	OVK Kanalrensning - Rensning för förbättrad ventilation Fasadrenovering - Underhåll av fasad
2021	●	Ventilation tvättstuga Fasadrenovering - Underhåll av fasad
2020	●	Stamspolning - Utfördes av Solna Högtrycksspolning Energideklaration
2018-2020	●	Gårdsrenovering - Stor renovering av gårdens västra del. Ny utformning av innergård inklusive helt nytt gårdshus i kopparplåt. Utfördes av Marbit.
2017	●	OVK Spolning av nedre stammar - Utfördes av Solna Högtrycksspolning
2015-2016	●	Utvidgat cykelrum - Cykelrummets yta utökades genom bergspräckning, målades och inreddes med nya ställ.
2011-2014	●	Fönsterrenovering - Alla ytterbågar renoveras och målas

- 2010-2012** ● Omläggning av tak - Taket, plåt och tegel, totalrenoverades och en ny takvärmeanläggning monterades.
- 2010-2011** ● Ombyggnad av vindslokal till lägenheter - Fastighetens dagis byggdes om till lägenheter som såldes som BRF-lägenheter.
- 2010** ● Ventilation - Kanalarbete utfördes under 2010
- 2002-2004** ● Trapphusrenovering - Utfördes av Alviks Måleri/Björkstads Måleri
- 1995-1996** ● Elstambyte - Utfördes av HSB-bygg
Rörstambyte - Utfördes av HSB-bygg

Planerade underhåll

- 2024** ● Injustering av värmesystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett mindre lån har betalats av.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Hissrenovering samt modernisering av hissarna slutfördes under året.

Föreningen har renoverat outnyttjade lokaler och färdigställt ett kontorshotell för medlemmarna att hyra till självkostnadspris, t.ex. för att kunna arbeta hemifrån.

OVK har följts upp enligt planering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 344 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 352 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 428 341	8 921 154	9 052 825	8 779 388
Resultat efter fin. poster	985 591	-246 453	310 555	-44 773
Soliditet (%)	47	45	46	45
Yttre fond	11 479 196	10 346 637	9 220 504	8 903 785
Taxeringsvärde	467 000 000	467 000 000	336 400 000	336 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	750	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 656	2 709	2 735	2 757
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 423	2 471	2 495	2 514
Sparande per kvm totalyta, kr	263	155	208	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	70	53	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	233	206	180	163
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	28	25	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	327	304	258	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,54	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	411 821	-	-	411 821
Upplåtelseavgifter	21 914 118	-	-	21 914 118
Fond, yttre underhåll	10 346 637	-268 441	1 401 000	11 479 196
Balanserat resultat	-8 062 201	21 988	-1 401 000	-9 441 213
Årets resultat	-246 453	246 453	985 591	985 591
Eget kapital	24 363 922	0	985 591	25 349 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 040 212
Årets resultat	985 591
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 401 000
Totalt	-8 455 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	165 831
Balanseras i ny räkning	-8 289 791

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	10 428 341	9 219 404
Övriga rörelseintäkter	3	204 605	8 972
Summa rörelseintäkter		10 632 946	9 228 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 916 589	-6 758 829
Övriga externa kostnader	9	-466 823	-446 394
Personalkostnader	10	-52 344	-429 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 632 073	-1 622 623
Summa rörelsekostnader		-9 067 829	-9 257 630
RÖRELSERESULTAT		1 565 117	-29 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 596	6 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-598 122	-223 295
Summa finansiella poster		-579 526	-217 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		985 591	-246 453
ÅRETS RESULTAT		985 591	-246 453

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	48 049 861	48 469 646
Pågående projekt	13	47 495	62 851
Maskiner och inventarier	14	71 427	59 783
Summa materiella anläggningstillgångar		48 168 782	48 592 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 174 782	48 598 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 434	190 529
Övriga fordringar	16	5 164 958	4 352 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	373 926	366 560
Summa kortfristiga fordringar		5 615 318	4 909 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		220 156	55 434
Summa kassa och bank		220 156	55 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 835 474	4 964 540
SUMMA TILLGÅNGAR		54 010 256	53 562 821

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 325 939	22 325 939
Fond för yttre underhåll		11 479 196	10 346 637
Summa bundet eget kapital		33 805 135	32 672 576
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 441 213	-8 062 201
Årets resultat		985 591	-246 453
Summa ansamlad förlust		-8 455 622	-8 308 654
SUMMA EGET KAPITAL		25 349 513	24 363 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 275 000	14 283 475
Summa långfristiga skulder		7 275 000	14 283 475
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		690 533	761 725
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 384 479	11 886 004
Leverantörsskulder		557 474	440 812
Skatteskulder		112 441	75 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 640 815	1 751 794
Summa kortfristiga skulder		21 385 742	14 915 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 010 256	53 562 821

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 565 117	-29 253
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 632 073	1 622 623
	3 197 190	1 593 370
Erhållen ränta	18 596	6 095
Erlagd ränta	-561 592	-215 034
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 654 194	1 384 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87 327	-206 270
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 686	59 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 676 835	1 237 786
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 208 574	-980 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 208 574	-980 126
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-510 000	-254 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-510 000	-254 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	958 261	3 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 400 960	4 397 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 359 222	4 400 960

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,96 - 10 %
Maskiner och 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 550 404	6 575 956
Hysesintäkter lokaler, moms	2 411 366	2 356 300
Hysesintäkter förråd	45 824	52 347
Hysesintäkter förråd, moms	4 800	0
Deb. fastighetsskatt, moms	185 328	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-15 000
El	-781	0
Övriga serviceavgifter	0	36 009
Övernattnings-/gästlägenhet	166 025	165 250
Dröjsmålsränta	5 905	0
Pantsättningsavgift	21 924	48 542
Överlåtelseavgift	33 823	0
Andrahandsuthyrning	3 723	0
Summa	10 428 341	9 219 404

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	354
Fakturerade kostnader	149 273	0
Elstöd	61 279	0
Övriga intäkter	-5 947	8 618
Summa	204 605	8 972

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	354 188	354 188
Fastighetsskötsel utöver avtal	112 444	46 752
Fastighetsskötsel gård enl avtal	125 035	99 644
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 006	10 094
Städning enligt avtal	327 355	323 233
Städning utöver avtal	42 879	40 654
Hissbesiktning	7 760	7 618
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	99 604	130 086
Brandskydd	15 266	1 081
Gårdkostnader	21 330	21 092
Gemensamma utrymmen	3 605	17 293
Snöröjning/sandning	109 561	68 275
Serviceavtal	24 070	26 775
Mattvätt/Hyrmattor	38 188	34 178
Fordon	0	861
Förbrukningsmaterial	10 412	13 739
Summa	1 307 704	1 195 564

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	2 869
Hyseslokaler	0	49 475
Tvättstuga	47 606	35 885
Trapphus/port/entr	2 982	5 305
Sophantering/återvinning	3 309	0
Dörrar och lås/porttele	1 060	30 216
Övernattn./gästlägenhet	518	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	40 534
VVS	43 667	48 082
Värmeanläggning/undercentral	9 016	3 881
Ventilation	94 347	3 014
Elinstallationer	14 046	33 368
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 956	14 625
Hissar	39 112	37 969
Fönster	0	3 134
Mark/gård/utemiljö	0	6 151
Vattenskada	27 411	59 341
Skador/klotter/skadegörelse	44 237	775
Summa	329 267	374 623

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	0	55 000
Tvättstuga	37 500	0
Entr/trapphus	0	28 294
Gemensamma utrymmen	0	21 042
Fönster	128 331	157 954
Summa	165 831	262 290

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	644 713	738 441
Uppvärmning	2 040 465	1 820 870
Gas	428 990	359 118
Vatten	345 421	298 933
Sophämtning/renhållning	326 085	265 226
Summa	3 785 674	3 482 587

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	417 928	367 398
Självrisk	0	191 800
Kabel-TV	92 863	92 516
Bredband	162 593	151 034
Fastighetsskatt	654 729	641 016
Summa	1 328 113	1 443 764

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 753
Tele- och datakommunikation	29 914	7 742
Juridiska åtgärder	5 352	22 303
Inkassokostnader	0	2 998
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 246	31 369
Styrelseomkostnader	29 443	18 271
Fritids och trivselkostnader	16 593	9 383
Föreningskostnader	24 829	17 912
Förvaltningsarvode enl avtal	193 291	187 913
Överlåtelsekostnad	31 218	0
Pantsättningskostnad	15 743	0
Korttidsinventarier	0	12 139
Administration	24 922	67 453
Konsultkostnader	41 812	53 086
Bostadsrätterna Sverige	22 460	11 070
Summa	466 823	446 394

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	44 191	320 000
Revisionsarvode arvoderad	0	5 000
Övriga arvoden	0	8 925
Arbetsgivaravgifter	8 153	95 859
Summa	52 344	429 784

Styrelsen fram till april 2023 samt sittande styrelsen fram till april 2024 har inte tagit ut hela den rörliga ersättningen efter arbetsinsats. Detta gör att styrelsearvodet i resultaträkningen skiljer sig kraftigt år mellan åren 2022 och 2023

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	597 684	223 286
Dröjsmålsränta	438	0
Övriga räntekostnader	0	9
Summa	598 122	223 295

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 599 987	76 682 712
Årets inköp	1 180 267	917 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 780 254	77 599 987
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 130 340	-27 567 757
Årets avskrivning	-1 600 053	-1 562 583
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 730 393	-29 130 340
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 049 861	48 469 646
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>393 900</i>	<i>393 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	151 400 000	151 400 000
Taxeringsvärde mark	315 600 000	315 600 000
Summa	467 000 000	467 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	62 851	0
Anskaffningar under året	1 083 661	62 851
Färdigställt under året	-1 099 017	0
Vid årets slut	47 495	62 851

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	774 550	774 550
Inköp	43 663	0
Utgående anskaffningsvärde	818 213	774 550
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-714 767	-654 727
Avskrivningar	-32 020	-60 040
Utgående avskrivning	-746 786	-714 767
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 427	59 783

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 892	1 831
Klientmedel	0	3 290 798
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	4 677
OBS-konto	0	-18
Transaktionskonto	4 070 892	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	5 164 958	4 352 016

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	94 553	137 536
Förutbet försäkr premier	212 060	205 870
Förutbet kabel-TV	23 320	23 154
Förutbet bredband	43 993	0
Summa	373 926	366 560

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	Löst	-	0	497 500
Stadshypotek AB	2025-01-30	0,70 %	412 500	412 500
Handelsbanken	2024-02-02	4,95 %	497 500	497 500
Handelsbanken	2026-01-30	3,61 %	4 500 000	4 512 500
Stadshypotek AB	2024-01-30	0,66 %	6 020 479	6 020 479
Stadshypotek AB	2025-01-30	0,70 %	412 500	412 500
Stadshypotek AB	2025-01-30	0,70 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-03-01	0,70 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-06-30	0,84 %	2 462 500	2 462 500
Handelsbanken	2024-03-01	4,70 %	995 000	995 000
Handelsbanken	2024-12-01	3,68 %	3 179 500	3 179 500
Handelsbanken	2024-03-01	4,70 %	3 179 500	3 179 500
Handelsbanken	2024-03-01	4,70 %	2 000 000	2 000 000
Summa			25 659 479	26 169 479
Varav kortfristig del			18 384 479	11 886 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 409 479 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	80 184	67 600
Uppl kostnad Städning entrepr	29 066	24 757
Uppl kostn el	52 060	82 557
Uppl kostnad Värme	312 036	282 919
Uppl kostn räntor	62 854	26 324
Uppl kostn vatten	30 378	31 075
Uppl kostnad Sophämtning	0	43 429
Uppl kostnad arvoden	138 358	236 784
Beräknade uppl. sociala avgifter	40 908	74 398
Förutbet hyror/avgifter	894 971	881 951
Summa	1 640 815	1 751 794

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 892 000	36 892 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer genomföra en injustering av värmesystemet under 2024 vilket förväntas medföra en effektivare värmefördelning i radiatorerna.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alexej Maslov
Styrelseledamot

Lars Jakob Svensson
Ordförande

Marie Kristina Barck
Styrelseledamot

Marie Thiebaut
Styrelseledamot

S E Wittberg Talamo
Styrelseledamot

Samare Jarf
Styrelseledamot

Tanja Selberg
Styrelseledamot

Thomas Berg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Winthers Revisionsbyrå
Frida Wilson
Auktoriserad revisor

Maria Viklund
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 11:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.04.2024 16:09

DOCUMENT ID:

Skb5N1uBI0

ENVELOPE ID:

Ske_41uBgR-Skb5N1uBI0

DOCUMENT NAME:

Brf Ljuset, 702001-3137 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Olov Berg thomas@ljuset.se	Signed Authenticated	11.04.2024 17:41 11.04.2024 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/08) IP: 45.149.212.158
2. Lars Jakob Svensson jakob@ljuset.se	Signed Authenticated	12.04.2024 08:48 11.04.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/16) IP: 31.211.247.231
3. S E Wittberg Talamo sylvia@ljuset.se	Signed Authenticated	12.04.2024 09:58 12.04.2024 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/07) IP: 178.78.215.181
4. TANJA INGELA LENNIA SELBERG tanja@ljuset.se	Signed Authenticated	12.04.2024 10:45 12.04.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/18) IP: 178.78.215.130
5. Marie Kristina Barck mariekristina@ljuset.se	Signed Authenticated	12.04.2024 16:23 12.04.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/03) IP: 193.188.156.131
6. Marie Thiebaut marie@ljuset.se	Signed Authenticated	12.04.2024 17:44 12.04.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/11) IP: 94.191.136.204
7. Alexej Maslov alex@ljuset.se	Signed Authenticated	13.04.2024 14:02 13.04.2024 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/04/24) IP: 193.234.101.64
8. SAMARE JARF samare@ljuset.se	Signed Authenticated	15.04.2024 11:03 12.04.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/21) IP: 146.70.101.228
9. FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	Signed Authenticated	15.04.2024 11:05 15.04.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/10) IP: 94.140.24.192

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. MARIA VIKLUND	 Signed	15.04.2024 11:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/11/16)
mv.mariaviklund@gmail.com	Authenticated	15.04.2024 11:17	Low	IP: 31.211.247.205

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

 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljuset

Org.nr 702001-3137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljuset 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att

utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Frida Wilson
Auktoriserad revisor

Maria Viklund
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 16:20

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 11.04.2024 16:09

DOCUMENT ID:
rJq4kureA

ENVELOPE ID:
HkdE1uSxA-rJq4kureA

DOCUMENT NAME:
RB 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	15.04.2024 11:11 15.04.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/10) IP: 94.140.24.192
2. MARIA VIKLUND mv.mariaviklund@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2024 16:20 15.04.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/16) IP: 31.211.247.205

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed