

Brf Glödlampsfabriken

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Glödlampsfabriken

769618-4592

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glödlampsfabriken, 769618-4592, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Stockholm Luma ga:1. Gemensamhetsanläggningen Stockholm Luma ga:1 ändamål är att förvalta byggnadskonstruktion.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Magnus Dahlström	Utträde 2023-11-27	Ordförande	2024
Magnus Koff	Inträde 2023-12-14	Ordförande	2024
Johan Formgren		Ledamot	2024
Cecilia Eriksson		Ledamot	2024
Fredrik Grunewald		Ledamot	2024
Anna Castelo Branco		Ledamot	2024
Åsa Ulin		Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Per Artvin, 242revision AB	Auktoriserad revisor	2024
----------------------------	----------------------	------

Valberedning

Tomas Ulin	Sammanställande	2024
Maria Winsnes		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luma 2 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 54 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adresser är Ljusslingan 9 A-H, 28, 30A-B, 32, 34A-B, 34A-B och 36.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler samt 1 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	13	13	11	10	3

Total tomtarea: 1 870 kvm

Total bostadsarea: 5 310 kvm

Total lokalarea: 441 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Jakobsen Properties AB	131 kvm	2026-05-31
Formedico AB	91 kvm	2024-03-31
Pannpartner AB	126 kvm	-
Yoga och Osteopati i Stockholm AB	93 kvm	2024-06-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-02-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

AB Energi-bevakning	Fastighetsskötsel
Stoft Fastighetsteknik	Teknisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
NRSE Sverige	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Brandsäkra Norden	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Elis Textil Service	Serviceavtal mattor
Söderkyl	Serviceavtal tvättstuga

Reparationer och underhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 273 457 kr och planerat underhåll för 416 808 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-03-10 av Stoft Fastighetsteknik.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 800 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 313 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året haft månatliga möten. Frågor som har hanterats har varit dels kring löpande drift, dels att ta fram en ny underhållsplan och dels att ta ställning till en höjning av medlemsavgifterna. De senare hänger samman med ökade kostnader för både räntor, underhåll och den höga inflationen för övriga kostnader. Detta resulterade i ett beslut om en avgiftshöjning om 20% per 2024-01-01 och en beräknad, men inte beslutad, avgiftshöjning om 15% per 2024-07-01. Den senare kommer att analyseras och fastställas av den nya styrelsen efter årsmötet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 89 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 86 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.
Avseende årsavgifterna för 2024 har beslut tagits att höja avgifterna med 20 % from 1 januari 2024.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 898	4 608	4 590	4 571
Resultat efter finansiella poster	-998	391	531	605
Förändring av underhållsfond	1 383	1 089	900	949
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 297	385	714	740
Sparande kr / kvm	87	259	316	321
Soliditet (%)	82	81	80	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	716	682	682	682
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	78	79	79	79
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	716	682	682	682
Lokalhyra kr / kvm	2 196	2 019	1 974	1 874
Driftskostnad, kr / kvm	415	343	324	300
Energikostnad, kr / kvm	207	198	189	163
Ränta, kr / kvm	257	124	85	105
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	313	192	192	192
Lån, kr / kvm	10 021	10 490	11 359	11 446
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	10 857	11 365	12 307	12 401
Räntekänslighet (%)	15	17	18	18
Snittränta (%)	2,57	1,18	0,75	0,92

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	262 495 000	4 505 124	-4 322 622	390 990
Disposition enligt föreningsstämma			390 990	-390 990
Avsättning till underhållsfond		1 800 000	-1 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-416 808	416 808	
Årets resultat				-997 843
Vid årets slut	262 495 000	5 888 316	-5 314 824	-997 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 931 632
Årets resultat före fondförändring	-997 843
Årets avsättning till underhållsfond	-1 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	416 808
Summa över/underskott	-6 312 667

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 312 667
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 769 700	4 515 108
Övriga rörelseintäkter	3	128 205	93 146
Summa rörelseintäkter		4 897 905	4 608 254
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 075 962	-2 166 694
Övriga kostnader	7	-229 151	-212 426
Personalkostnader	8	-46 000	-46 481
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 083 563	-1 083 564
Summa rörelsekostnader		-4 434 676	-3 509 165
Rörelseresultat		463 229	1 099 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 533	3 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 479 605	-711 715
Summa finansiella poster		-1 461 072	-708 099
Resultat efter finansiella poster		-997 843	390 990
Årets resultat		-997 843	390 990

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	319 334 927	320 392 677
Inventarier, maskiner och installationer	11	404 893	430 706
Summa materiella anläggningstillgångar		319 739 820	320 823 383
Summa anläggningstillgångar		319 739 820	320 823 383
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 323	12 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	133 684	138 386
Summa kortfristiga fordringar		145 007	151 075
<i>Kassa och bank</i>	13	1 022 485	3 404 882
Summa omsättningstillgångar		1 167 492	3 555 957
SUMMA TILLGÅNGAR		320 907 312	324 379 340



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		262 495 000	262 495 000
Underhållsfond		5 888 316	4 505 124
Summa bundet eget kapital		268 383 316	267 000 124
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 314 824	-4 322 621
Årets resultat		-997 843	390 990
Summa fritt eget kapital		-6 312 667	-3 931 631
Summa eget kapital		262 070 649	263 068 493
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	50 248 500	31 524 500
Summa långfristiga skulder		50 248 500	31 524 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 400 000	28 825 000
Leverantörsskulder		414 827	231 785
Skatteskulder		30 995	24 289
Övriga skulder		110 288	109 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	632 053	595 892
Summa kortfristiga skulder		8 588 163	29 786 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		320 907 312	324 379 340

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	463 229	1 099 089
Avskrivningar	1 083 563	1 083 564
	1 546 792	2 182 653
Erhållen ränta	18 533	3 616
Erlagd ränta	-1 479 605	-711 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	85 720	1 474 554
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	6 067	-21 019
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	226 816	-22 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 603	1 431 096
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	26 124 000	-
Amortering av låneskulder	-28 825 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 701 000	-5 000 000
Årets kassaflöde	-2 382 397	-3 568 904
Likvida medel vid årets början	3 404 882	6 973 786
Likvida medel vid årets slut	1 022 485	3 404 882

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder och exkluderat kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	200 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 801 180	3 620 148
Hyror lokaler	968 520	890 160
Hyror förråd	-	4 800
Summa	4 769 700	4 515 108

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Debiterad fastighetsskatt	82 128	82 120
Överlåtelseavgifter	6 775	4 796
Övriga intäkter	39 302	6 230
Summa	128 205	93 146

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 34 740 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	10 314
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	22 030
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 812	7 635
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 500	-
VA & sanitet, installationer	18 138	21 586
Värme, installationer	2 817	-
Ventilation, installationer	39 389	806
El, installationer	6 998	8 933
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	116
Hiss	18 940	59 880
Övriga installationer	49 199	1 587
Huskropp	48 664	525
Vattenskador	-	45 237
Summa	273 457	178 649

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	55 194	-
Värme, installationer	-	14 769
Hiss	361 614	-
Summa	416 808	14 769

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	207 526	203 746
Teknisk förvaltning	337 020	74 394
Städning	122 597	144 447
Besiktningsskostnader	87 580	28 843
Snöröjning	14 389	6 511
Serviceavtal	55 353	49 193
Förbrukningsmaterial	25 648	7 614
El	134 794	203 901
Uppvärmning	892 257	803 970
Vatten och avlopp	163 195	133 962
Avfallshantering	145 895	121 091
Försäkringar	63 264	56 983
Systematiskt brandskyddsarbete	20 440	31 920
Kabel-TV	37 574	34 093
Bredband	78 165	72 608
Summa	2 385 697	1 973 276

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 500
Tele och post	3 722	3 584
Förvaltningskostnader	133 370	133 737
Revision	23 154	22 046
Bankkostnader	2 574	3 278
IT-tjänster	4 618	4 827
Övriga externa tjänster	50 885	24 789
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 340	6 250
Övriga externa kostnader	4 488	12 415
Summa	229 151	212 426

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	46 000	46 481
Summa	46 000	46 481
Summa	46 000	46 481

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 057 750	1 057 749
Inventarier, maskiner och installationer	25 813	25 815
Summa	1 083 563	1 083 564

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	211 587 775	211 587 775
-Mark	122 593 516	122 593 516
	334 181 291	334 181 291
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 334 181 291	 334 181 291
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 788 614	-12 730 865
	-13 788 614	-12 730 865
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 057 750	-1 057 749
	-1 057 750	-1 057 749
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -14 846 364	 -13 788 614
 Redovisat värde	 319 334 927	 320 392 677
 <i>Varav</i>		
Byggnader	196 741 411	197 799 161
Mark	122 593 516	122 593 516
 Taxeringsvärden		
Bostäder	285 000 000	285 000 000
Lokaler	12 172 000	12 172 000
Totalt taxeringsvärde	297 172 000	297 172 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>146 200 000</i>	<i>146 200 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	516 286	516 286
	516 286	516 286
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	516 286	516 286
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-85 580	-59 765
	-85 580	-59 765
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 813	-25 815
	-25 813	-25 815
<i>Utgående avskrivningar</i>	-111 393	-85 580
Redovisat värde	404 893	430 706

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	133 684	128 626
Upplupna intäkter	-	9 760
Summa	133 684	138 386

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 022 484	1 361 363
Transaktionskonto Handelsbanken	1	2 043 519
Summa	1 022 485	3 404 882

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 400 000	28 825 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	50 248 500	21 624 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	9 900 000
Summa	57 648 500	60 349 500

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	57 648 500	60 349 500
Summa	57 648 500	60 349 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,41 %	2025-12-28	18 050 000	-	-	18 050 000
SEB	3,41 %	2025-12-28	5 275 000	-	2 701 000	2 574 000
SEB	1,58 %	2028-12-28	9 900 000	-	-	9 900 000
SEB	0,80 %	2024-12-28	6 900 000	-	-	6 900 000
SEB	0,85 %	2025-12-28	14 724 500	-	-	14 724 500
SEB	3,41 %	2025-12-28	5 500 000	-	-	5 500 000
Summa			60 349 500	-	2 701 000	57 648 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 777	13 945
Förutbetalda intäkter	381 066	342 696
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 000
Upplupna driftskostnader	220 210	217 251
Summa	632 053	595 892

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna from 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	83 400 000	83 400 000
Summa ställda säkerheter	83 400 000	83 400 000
I eget förvar	45 264 000	45 264 000



Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Magnus Koff
Styrelseordförande

Johan Formgren

Cecilia Eriksson

Fredrik Grunewald

Anna Castelo Branco

Åsa Ulin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
242revision AB

Per Artvin
Auktoriserad revisor



Brf Glödlampsfabriken, årsredovisning 2023

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 06 2024 10:44PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6638D8D562D1F
MAJ 06 2024 10:44PM



Maj 06 2024 03:32PM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Maj 06 2024 03:43PM	Fredrik Grunewald granskade dokumentet:
Maj 06 2024 03:44PM	 FREDRIK GRUNEWALD signerade dokumentet
Maj 06 2024 07:30PM	Magnus Koff granskade dokumentet:
Maj 06 2024 07:34PM	 MAGNUS KOFF signerade dokumentet
Maj 06 2024 06:45PM	Anna Castelo-Branco granskade dokumentet:
Maj 06 2024 06:46PM	 Anna Kristina Stenqvist Castelo Branco signerade dokumentet
Maj 06 2024 10:19PM	Åsa Ulin granskade dokumentet:
Maj 06 2024 10:20PM	 ÅSA WÄNGBERG ULIN signerade dokumentet
Maj 06 2024 07:17PM	Cecilia Eriksson granskade dokumentet:
Maj 06 2024 10:27PM	 Linda Cecilia Eriksson signerade dokumentet
Maj 06 2024 04:23PM	Johan Formgren granskade dokumentet:
Maj 06 2024 04:24PM	 JOHAN FORMGREN signerade dokumentet
Maj 06 2024 10:43PM	Per Artvin granskade dokumentet:
Maj 06 2024 10:44PM	 PER ARTVIN signerade dokumentet
Maj 06 2024 10:44PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glödlampsfabriken
Org.nr. 769618-4592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glödlampsfabriken för år 2023.

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 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glödlampsfabriken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den maj 2024

Per Artvin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Antal sidor: 5
Verifikationsdatum: Maj 06 2024 10:46PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6638DC1AA6C9E
MAJ 06 2024 10:46PM

Registrerade händelser

Maj 06 2024 03:34PM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Maj 06 2024 08:32PM	Per Artvin granskade dokumentet:
Maj 06 2024 10:46PM	 PER ARTVIN signerade dokumentet
Maj 06 2024 10:46PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

