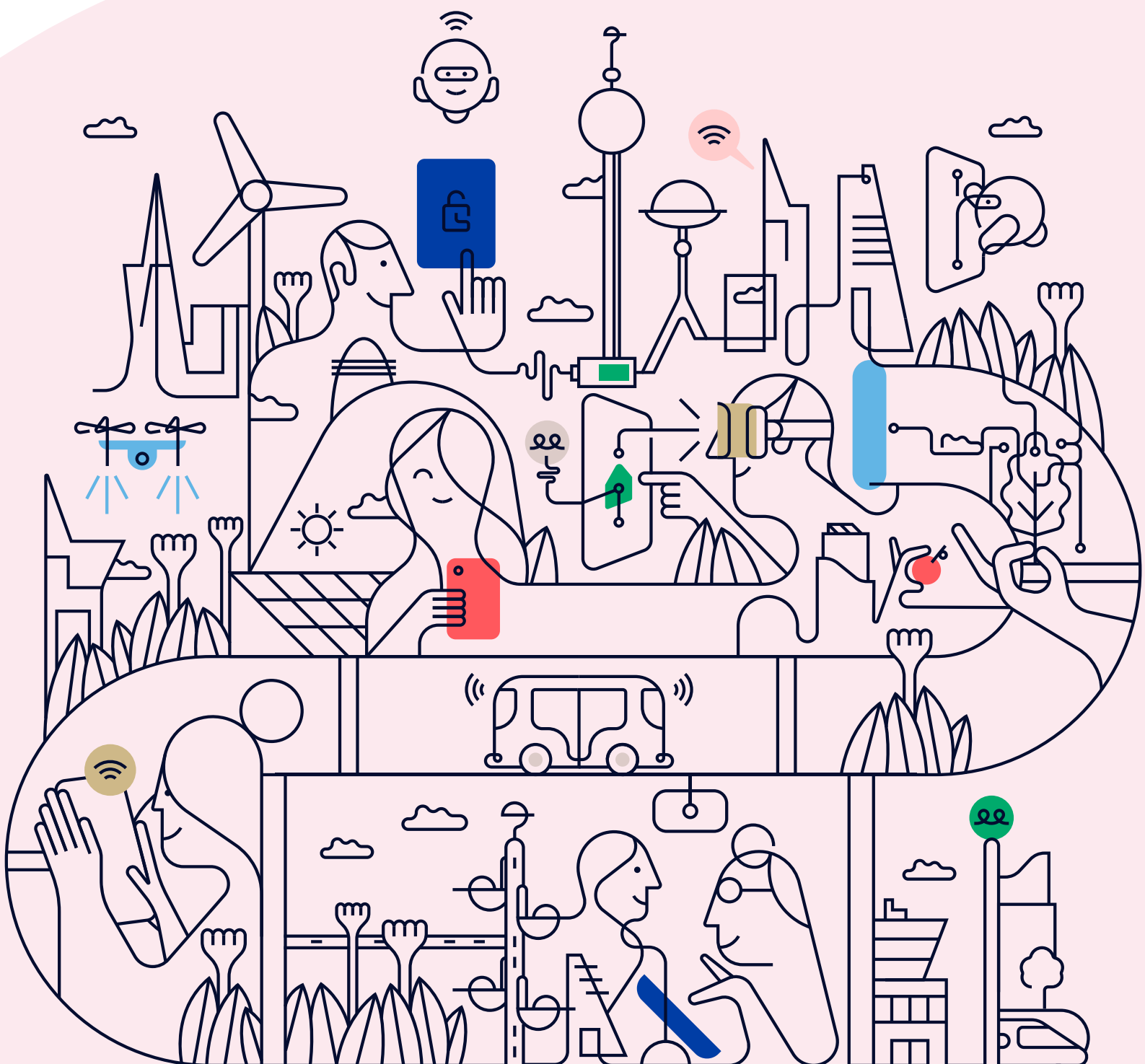




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 Leif Bolander & CO AB.

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 10 591 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Jakob Svensson	Ordförande
Alexej Maslov	Styrelseledamot
Hugo Karl Ulf Hildingsson	Styrelseledamot
Marie Kristina Barck	Styrelseledamot
Rasmus Alexander Gårdnäs	Styrelseledamot
S E Wittberg Talamo	Styrelseledamot
Samare Jarf	Styrelseledamot
Tobias Kulick	Styrelseledamot
Jorunn Farbu	Suppleant
Sara Anna Gustafsson	Suppleant
Tanja Selberg	Suppleant
Victor Dahlström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

Frida Wilson	Auktoriserad revisor	Extern
Martin Camitz	Internrevisor	Intern
Tomas Rudal Findlater	Revisorssuppleant	Intern

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	● Ventilbyte och injustering sekundärvarmesystem
2023	● Tvättstuga - Ommålning samt belysning
2022-2023	● Hissrenovering - Totalrenovering av samtliga hissar
2022	● Kanalrensning - Rensning för förbättrad ventilation Fasadrenovering - Underhåll av fasad OVK
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	● Rörstambyte - Utfördes av HSB-bygg Elstambyte - Utfördes av HSB-bygg

Avtal med leverantörer

ventilbyte och injustering sekundärvarmesystem Antonsens rör AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån som under 2024 haft rörlig ränta har under hösten bundits med varierande löptider för att uppnå stabilitet över tid.

Övriga uppgifter

Ventilbytet och injusteringen av sekundärvärmesystemet under 2024 har varit en första åtgärd för att skapa en jämn värmefördelning i byggnaden samt för att minska föreningens energikostnader.

Underhållsplanen har uppdateras och sträcker sig nu till 2074.

Föreningen har fått en ny hyresgäst som tagit över lokalen på Åsögatan 176.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 352 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 346 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 590 143	10 428 341	8 921 154	9 052 825
Resultat efter fin. poster	-155 650	985 591	-246 453	310 555
Soliditet (%)	47	47	45	46
Yttre fond	12 714 365	11 479 196	10 346 637	9 220 504
Taxeringsvärde	467 000 000	467 000 000	467 000 000	336 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	742	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,6	68,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 628	2 628	2 709	2 735
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 423	2 423	2 471	2 495
Sparande per kvm totalyta, kr	142	263	155	208
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	61	70	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	249	233	206	180
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	33	28	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	347	327	304	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	2,31	0,85	-
Räntekänslighet (%)	3,53	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.

Upplysning vid förlust

Ökade räntekostnader och inflation påverkade utgifterna. En oväntad konkurs hos en hyresgäst minskade intäkterna.

Föreningens åtgärder har varit att binda lån i takt med räntesänkningar, justera avgifter samt hyra ut tomma lokaler till nya hyresgäster.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	411 821	-	-	411 821
Upplåtelseavgifter	21 914 118	-	-	21 914 118
Fond, yttre underhåll	11 479 196	-165 831	1 401 000	12 714 365
Balanserat resultat	-9 441 213	1 151 422	-1 401 000	-9 690 791
Årets resultat	985 591	-985 591	-155 650	-155 650
Eget kapital	25 349 513	0	-155 650	25 193 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 289 791
Årets resultat	-155 650
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 401 000
Totalt	-9 846 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-9 846 441

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 590 143	10 428 341
Övriga rörelseintäkter	3	3 134	204 605
Summa rörelseintäkter		10 593 277	10 632 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 082 199	-6 916 589
Övriga externa kostnader	9	-765 333	-466 823
Personalkostnader	10	-383 772	-52 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 664 076	-1 632 073
Summa rörelsekostnader		-9 895 380	-9 067 829
RÖRELSERESULTAT		697 897	1 565 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 699	18 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-880 246	-598 122
Summa finansiella poster		-853 547	-579 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 650	985 591
ÅRETS RESULTAT		-155 650	985 591

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	49 792 985	48 049 861
Pågående projekt	13	0	47 495
Maskiner och inventarier	14	129 900	71 427
Summa materiella anläggningstillgångar		49 922 885	48 168 782
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 928 885	48 174 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		151 853	76 434
Övriga fordringar	16	2 582 303	5 164 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	411 025	373 926
Summa kortfristiga fordringar		3 145 181	5 615 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		900 149	220 156
Summa kassa och bank		900 149	220 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 045 330	5 835 474
SUMMA TILLGÅNGAR		53 974 215	54 010 256

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 325 939	22 325 939
Fond för yttre underhåll		12 714 365	11 479 196
Summa bundet eget kapital		35 040 304	33 805 135
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 690 791	-9 441 213
Årets resultat		-155 650	985 591
Summa ansamlad förlust		-9 846 441	-8 455 622
SUMMA EGET KAPITAL		25 193 863	25 349 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 659 979	7 275 000
Summa långfristiga skulder		16 659 979	7 275 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 999 500	18 384 479
Leverantörsskulder		802 890	557 474
Skatteskulder		66 091	112 441
Övriga kortfristiga skulder		752 791	690 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 499 100	1 640 815
Summa kortfristiga skulder		12 120 372	21 385 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 974 215	54 010 256

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	697 897	1 565 117
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 664 076	1 632 073
	2 361 973	3 197 190
Erhållen ränta	28 282	18 596
Erlagd ränta	-865 186	-561 592
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 525 069	2 654 194
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 856	87 327
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 549	-64 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 517 762	2 676 835
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 418 179	-1 208 574
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 418 179	-1 208 574
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-510 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-510 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 900 417	958 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 359 222	4 400 960
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 458 805	5 359 222

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 575 596	7 550 404
Hysesintäkter lokaler, moms	2 567 862	2 411 366
Hysesintäkter förråd	45 858	45 824
Hysesintäkter förråd, moms	4 800	4 800
Deb. fastighetsskatt, moms	185 328	185 328
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-75 698	0
EI	0	-781
Övernattnings-/gästlägenhet	176 535	166 025
Påminnelseavgift	900	0
Dröjsmålsränta	1 255	5 905
Pantsättningsavgift	27 264	21 924
Överlåtelseavgift	42 630	33 823
Administrativ avgift, moms	294	0
Administrativ avgift	2 401	0
Andrahandsuthyrning	35 122	3 723
Öres- och kronutjämning	-4	0
Summa	10 590 143	10 428 341

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	149 273
Elstöd	0	61 279
Övriga intäkter	3 134	-5 947
Summa	3 134	204 605

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	378 213	354 188
Fastighetsskötsel utöver avtal	127 848	112 444
Fastighetsskötsel gård enl avtal	131 039	125 035
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 571	16 006
Städning enligt avtal	326 638	327 355
Städning utöver avtal	104 527	42 879
Besiktningar	1 108	0
Hissbesiktning	8 078	7 760
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 900	99 604
Brandskydd	45 061	15 266
Gårdkostnader	11 240	21 330
Gemensamma utrymmen	10 571	3 605
Snöröjning/sandning	81 636	109 561
Serviceavtal	39 285	24 070
Mattvätt/Hyrmattor	31 896	38 188
Förbrukningsmaterial	20 640	10 412
Summa	1 334 250	1 307 704

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	3 894	0
Hyseslokaler	2 022	0
Tvättstuga	54 488	47 606
Trapphus/port/entr	14 588	2 982
Sophantering/återvinning	2 047	3 309
Dörrar och lås/porttele	30 500	1 060
Övernattn./gästlägenhet	0	518
Övriga gemensamma utrymmen	10 807	0
VVS	68 445	43 667
Värmeanläggning/undercentral	18 185	9 016
Ventilation	15 790	94 347
Elinstallationer	17 142	14 046
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 956
Hissar	42 934	39 112
Tak	7 557	0
Balkonger/altaner	2 483	0
Vattenskada	37 745	27 411
Skador/klotter/skadegörelse	2 625	44 237
Summa	331 253	329 267

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	37 500
Fönster	0	128 331
Summa	0	165 831

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	604 687	644 713
Uppvärmning	2 215 650	2 040 465
Gas	425 187	428 990
Vatten	428 630	345 421
Sophämtning/renhållning	366 689	326 085
Summa	4 040 843	3 785 674

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	431 534	417 928
Kabel-TV	93 261	92 863
Bredband	175 971	162 593
Fastighetsskatt	670 320	654 729
Korr. fastighetsskatt	4 767	0
Summa	1 375 853	1 328 113

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	7 308	29 914
Juridiska åtgärder	71 829	5 352
Inkassokostnader	2 260	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	191 201	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 666	31 246
Styrelseomkostnader	25 213	29 443
Fritids och trivselkostnader	30 235	16 593
Föreningskostnader	13 941	24 829
Förvaltningsarvode enl avtal	202 553	193 291
Överlåtelsekostnad	59 093	31 218
Pantsättningskostnad	34 483	15 743
Administration	40 392	24 922
Konsultkostnader	55 159	41 812
Bostadsrätterna Sverige	0	22 460
Summa	765 333	466 823

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	295 300	44 191
Arbetsgivaravgifter	88 472	8 153
Summa	383 772	52 344

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.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	880 246	597 684
Dröjsmålsränta	0	438
Summa	880 246	598 122

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 780 254	77 599 987
Årets inköp	3 379 288	1 180 267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 159 543	78 780 254
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 730 393	-29 130 340
Årets avskrivning	-1 636 164	-1 600 053
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 366 557	-30 730 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 792 985	48 049 861
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	47 495	62 851
Anskaffningar under året	3 331 793	1 083 661
Färdigställt under året	-3 379 288	-1 099 017
Vid årets slut	0	47 495

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	818 213	774 550
Inköp	86 385	43 663
Utgående anskaffningsvärde	904 598	818 213
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-746 786	-714 767
Avskrivningar	-27 912	-32 020
Utgående avskrivning	-774 698	-746 786
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	129 900	71 427

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 647	25 892
Transaktionskonto	1 488 356	4 070 892
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 582 303	5 164 958

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	30 575	94 553
Förutbet fast skötsel	94 553	0
Förutbet försäkr premier	219 470	212 060
Förutbet kabel-TV	23 330	23 320
Förutbet bredband	44 680	43 993
Upplupna ränteintäkter	-1 583	0
Summa	411 025	373 926

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-30	0,70 %	412 500	412 500
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	2025-12-01	2,64 %	3 179 500	3 179 500
Handelsbanken	2026-01-30	3,61 %	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,64 %	3 179 500	3 179 500
Stadshypotek AB	2025-12-01	2,60 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	2,60 %	995 000	995 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,78 %	497 500	497 500
Stadshypotek	2026-10-30	2,71 %	6 020 479	6 020 479
Stadshypotek AB	2027-12-30	3,08 %	2 462 500	2 462 500
Summa			25 659 479	25 659 479
Varav kortfristig del			8 999 500	18 384 479

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 659 479 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	48 150	80 184
Uppl kostnad Städning entrepr	23 859	29 066
Uppl kostn el	23 392	52 060
Uppl kostnad Värme	276 078	312 036
Uppl kostn räntor	77 914	62 854
Uppl kostn vatten	36 920	30 378
Uppl kostnad Sophämtning	60 688	0
Uppl kostnad arvoden	10 000	138 358
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	40 908
Förutbet hyror/avgifter	938 957	894 971
Summa	1 499 100	1 640 815

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 892 000	36 892 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Alexej Maslov
Styrelseledamot

Hugo Karl Ulf Hildingsson
Styrelseledamot

Lars Jakob Svensson
Ordförande

Marie Kristina Barck
Styrelseledamot

Rasmus Alexander Gårdnäs
Styrelseledamot

S E Wittberg Talamo
Styrelseledamot

Samare Jarf
Styrelseledamot

Tobias Kulick
Styrelseledamot

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

Extern
Frida Wilson
Auktoriserad revisor

Intern
Martin Camitz
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2025 06:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.03.2025 10:07

DOCUMENT ID:

S1iHIB3yl

ENVELOPE ID:

rJFBUPrh1x-S1iHIB3yl

DOCUMENT NAME:

Brf Ljuset, 702001-3137 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Jakob Svensson jakob@ljuset.se	Signed Authenticated	17.03.2025 18:39 17.03.2025 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Alexej Maslov alex@ljuset.se	Signed Authenticated	18.03.2025 08:47 17.03.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.101.64
3. SAMARE JARF samare@ljuset.se	Signed Authenticated	18.03.2025 11:42 18.03.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.213
4. Marie Kristina Barck mariekristina@ljuset.se	Signed Authenticated	18.03.2025 16:31 18.03.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.131
5. Hugo Karl Ulf Hildingsson hugo@ljuset.se	Signed Authenticated	18.03.2025 18:13 18.03.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.254.10
6. S E Wittberg Talamo sylvia@ljuset.se	Signed Authenticated	21.03.2025 17:22 21.03.2025 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.247.225
7. Tobias Kulick tobias@ljuset.se	Signed Authenticated	21.03.2025 18:36 17.03.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.181.6.70
8. RASMUS Alexander GÄRDNÄS rasmus@ljuset.se	Signed Authenticated	22.03.2025 17:11 17.03.2025 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.147
9. MARTIN CAMITZ martin@ljuset.se	Signed Authenticated	22.03.2025 17:32 22.03.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.122.6

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. FRIDA WILSON	 Signed	23.03.2025 06:35	eID	Swedish BankID
frida.wilson@winthers.se	Authenticated	23.03.2025 06:35	Low	IP: 94.140.24.192

* 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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

Martin Camitz
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2025 06:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.03.2025 10:07

DOCUMENT ID:

BkcSlwr3Je

ENVELOPE ID:

HJgtrLPr31g-BkcSlwr3Je

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN CAMITZ martin@ljuset.se	 Signed Authenticated	22.03.2025 17:35 22.03.2025 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.122.6
2. FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	23.03.2025 06:34 23.03.2025 06:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.24.192

* 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