



LYSBOMBEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Årsredovisning 2024

ORGNR:716421-4566



Omslagsbilden är ett foto av Klas Remahl
styrelseledamot i föreningen

Styrelsens programförklaring

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

Härmed kallas medlemmarna i Brf Lysbomben till ordinarie årsstämma

TID: Tisdagen den 20 maj 2025, kl 18.30

PLATS: Föreningens samlingslokal, Fyrverkarbacken 21

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden till styrelse.
14. Fråga om arvoden till revisorer.
15. Fråga om arvode till valberedningen.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och suppleanter.
18. Val av portombud.
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor.
21. Behandling av inkomna motioner enligt §34 i stadgarna.
22. Stämmans avslutande.

Efter årsstämmans slut inbjuds de medlemmar som har möjlighet att stanna kvar till en informell informations- och frågestund med styrelsen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem (38 §).

Hjärtligt välkomna!

Stockholm den 11 april 2025

Brf Lysbomben
Styrelsen

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lysbomben

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
Flerårsöversikt	s. 11
Upplysning om negativt resultat	s. 12
Förändringar i eget kapital	s. 12
Resultatdisposition	s. 13
Resultaträkning	s. 14
Balansräkning	s. 15
Kassaflödesanalys	s. 17
Noter	s. 18
Underskrifter	s. 25

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 11 november 1990.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 juli 2017.

Äkta förening

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

Fastighet och byggnad

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

Lägenhetsfördelning

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2024 har 16 överlåtelser (12 st 2023) ägt rum. Styrelsen har under året godkänt 7 andrahandsupplåtelser (3 st 2023).

Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 233 medlemmar och vid årets slut 232 medlemmar.

Föreningsstämma

2024 års föreningsstämma genomfördes den 15 maj i föreningens samlingslokal. Martin Gunnarsson valdes till stämмоordförande. 50 röstberättigade medlemmar deltog varav ingen genom fullmakt.

Arvode till styrelse, boenderevisor och suppleanter

Föreningsstämman 2024 beslutade att arvode för perioden fram till föreningsstämman 2025 skall utgå till styrelse och suppleanter med 7,5 basbelopp beräknat på 2024 års prisbasbelopp 57 300 kronor. Totalt innebär det 429 750 kronor i arvode för perioden. Stämman beslutade därutöver att ett samlat arvode med 10 000 kronor skall utgå till boenderevisorer för perioden fram till föreningsstämman 2025. Tillika beslutade stämman att ett samlat arvode med 9 000 kronor skall utgå till valberedningen för perioden fram till föreningsstämman 2025.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Paula Thunberg Bertolone

Johan Olsson

Jonas Kasteng

Ulf Hallius

Kajsa Lindståhl

Joakim von Schéele

Klas Remahl

Suppleanter

Sverker Högberg

Marina Nordlund Nylander

Göran Ahlberg

Ordförande och informationsansvarig

Vice ordförande och tekniskt ansvarig

Sekreterare

Ekonomiansvarig

Firmatecknare

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

Revisorer

Ordinarie Kungsbron Borevision AB, extern revisor Joakim Mattsson
Johan Svanberg, boenderevisor

Suppleanter Kungsbron Borevision AB, extern revisor Joakim Häll
Christer Solstrand, boenderevisor

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet är organiserat i arbetsgrupper och områdesansvariga där styrelseärenden bereds inför gemensamma beslut vid styrelsesammanträden. 2024 hölls 13 protokollförda sammanträden.

Konstituerande styrelsemöte

Konstituerande styrelsemöte hölls den 15 maj.

Portombud

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

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

Valberedning

Jan Moritz	sammankallande
Tina Ekelund	
Cenneth Bengs	

Lokalansvarig

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

Samlingslokal

Samlingslokalen erbjuder rymliga och attraktiva lokaler med utmärkt belysning, högtalare, dataprojektor, projektorduk och whiteboardtavla. Lokalen kan med fördel användas för fester, föreningsstämmor, informationsmöten, utbildningar, utställningar och andra större möten. Lokalen kan även hyras av externa kunder. För uthyrning till externa kunder kontakta styrelsens ordförande.

EKONOMI & AVGIFTER

Ekonomisk förvaltning

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Frivillig momsregistrering

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

Hyreslägenheter

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut sju uthyrda hyreslägenheter omfattande 419,5 kvm, varav två av dessa hyrs ut på visstidskontrakt till en framförhandlad högre hyra och utan besittningsrätt för hyresgästen. Intäkterna från dessa hyreslägenheter under 2024 var 830 000 kronor (706 000 kronor 2023). För Stiftelsen Stockholms Studentbostäders (SSSB) hyra av de 30 studentlägenheterna under 2024 intäktsfördes 2 015 000 kronor (1 683 000 kronor 2023). Ytterligare en hyresrätt (43 kvm) disponeras av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet.

SSSB:s blockhyreskontrakt sades upp september 2022 av bostadsrättsföreningen. Då en förlikning ej nåddes mellan parterna blev ärendet sedermera prövat såväl i Hyresnämnden som av Svea Hovrätt. Föreningen fick slutligt avslag på hösten 2023 och hyresförhållandet med SSSB kvarstår.

Kommersiella lokaler

I nuläget (mars 2025) pågår ett projekt i fastigheten att konvertera lokal till bostäder. Projektet, vars genomförande lades fram som proposition 2024 på ordinarie stämma 15 maj och beslutades efter ett enhälligt stöd av medlemmar vid extra stämma 11 juni, beräknas vara klart till midsommar 2025. Två lägenheter på totalt ca 222 kvm är planerade, vilka ska upplåtas med bostadsrätt vilket i sin tur beräknas inbringa 11-13 miljoner kronor netto till föreningen, dvs efter avdrag för entreprenörs- och mäklarkostnader.

Med undantag för ovan, är samtliga lokaler i föreningen uthyrda på flerårskontrakt vilka sträcker sig till hösten 2026 eller senare. Lokalkontrakt är i samtliga fall också skrivna med indexklausul för uttagna hyror, vilket innebär att de årligen justeras upp med förändringar i KPI (Konsumentprisindex).

Avgifter för övernattningslägenhet och samlingslokal

Såväl samlingslokalen som övernattningslägenheten har en stor del av 2023 och även en del av 2024 varit otillgängliga för bokning av medlemmar p.g.a. såväl reliningprojektet som av påföljande renovering. Detta har inneburit tappade hyresintäkter för föreningen.

Övernattningslägenheten var under 2024 uthyrd 94 dygn (9 dygn 2023) medan samlingslokalen var uthyrd vid 3 tillfällen (0 tillfällen 2023). Föreningens intäkter under 2024 från uthyrningarna blev för övernattningslägenheten 46 250 kronor (4 500 kronor 2023) medan motsvarande för lokalen 4 500 kronor (noll kronor 2023). Avgiften för dygnshyra av övernattningslägenheten höjdes 1 januari 2024 till 650 kronor. Samtidigt höjdes avgiften för hyra av samlingslokalen till 1 000 kronor per tillfälle för medlemmar och 2 500 kronor för övriga.

Gym / Cykelparkering (studenthyresgäster)

Föreningen tar för 2025 ut en avgift på 100 kronor i månaden för boende studenter som önskar nyttja föreningens gym. Studenternas tillgång till fastighetens cykelförråd begränsas till en cykel per lägenhet.

Administrativa avgifter

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

Lån

Friköpet av fastigheten (tomten) år 2019 finansierades genom upptagande av lån, 180 miljoner kronor, i Handelsbanken. Alternativet till att friköpa tomten hade inneburit för föreningen att fortsätta betala en årlig tomträttsavgäld till Statens Fastighetsverk. Att beslutet om friköp, som togs av en enig extrainkallad föreningsstämma, var ekonomiskt riktigt, styrks av att ränteutgifter på lån för perioden 2019-2024 kraftigt understiger den tomträttsavgäld föreningen annars skulle ha betalat. Noterbart är att sedan friköpet av tomten, dvs. 2019, har taxeringsvärdet på marken mer än fördubblats och idag skulle ett tänkt förvärvspris blivit alltför högt för föreningen.

Under reliningprojektets gång upptogs krediter på 35 miljoner kronor. Av dessa återstår 24 miljoner kronor vilket utgör föreningens övriga lån vid utgången av 2024. Idag är samtliga krediter placerade hos Nordea, se även not 16 längre ned i Årsredovisning för mer information. Amorteringar på 1 procent per år av utestående lån har till dags dato alltid ägt rum (i samband med omläggning av lån kan amorteringar förskjutas enstaka månader och påverka jämförelser mellan år). Styrelsens lånebeslut föregås utan undantag av en konkurrerande upphandling med flera banker inblandade.

Årsavgiften

Som ett led i att kompensera för årliga index- och avgiftshöjningar på föreningens kostnadssida, genomförs i regel mindre höjningar av årsavgiften, två procent, varje år. Flera återkommande större avgiftshöjningar har genomförts de senaste åren p.g.a. såväl omfattande underhållsarbete som ett stigande ränte- och kostnadsläge.

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgiften med totalt 12 procent, främst p.g.a. det nu avslutade reliningprojektet (se särskild rubrik), i avsikt att täcka låneutgifter kopplade till finansieringen av projektet. Då verksamhetsåret 2022 kom att präglas av ett kraftigt stigande kostnadsläge, delvis kompenserat av indexerade hyreshöjningar för såväl bostäder som lokaler i föreningen, höjdes årsavgiften 1 januari 2023 med 10 procent. En snabb ränteökningstakt alltsedan halvårsskiftet 2022 och som höll i sig hela 2023, var huvudorsaken till att årsavgiften den 1 januari 2024 höjdes med 22 procent. Under andra halvåret 2024 har räntorna, med stöd av lägre inflation, successivt backat men då från höga nivåer. En ökning av årsavgiften med 6 procent genomfördes från 1 januari 2025 och föreningens nya årsavgift för 2025 motsvarar i genomsnitt 992 kronor per kvadratmeter bostadsrättsyta.

TEKNISK FÖRVALTNING & UNDERHÅLL

Genomfört / Planerat större underhåll

Föreningens mer omfattande underhåll och investeringar (i miljonklassen) i fastigheten ser ut enligt följande :

Perioden 2020-2024 (genomfört underhåll) :

- Ny undercentral inklusive två nya värmepumpar 2020
- Relining av stammar 2022-2024
- Renovering av hyreslägenheter & övriga gemensamhetsutrymmen 2022-2024
- Ny elcentral 2024

Perioden 2025-2034 (planerat underhåll) :

- Utbyte av termostatventiler till radiatorer 2026
- Nya tvättstugor 2026-2027
- Installation av extra (tredje) värmepump 2027
- Byte av VVC-ledningar 2027
- Elektroniskt passersystem 2027
- Totalrenovering av fönster/balkonger 2030-2034

Föreningen gör en kontinuerlig översyn av underhållsplanen utifrån underhållsbehovet. Det innebär att speciellt närliggande underhållsaktiviteter kan tidigareläggas eller skjutas upp enstaka år i tiden.

Fastighetsförvaltning

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

Driftgrupp och underhållsplan

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

Trädgård, lekplats och yttre miljö

HSB Mark ansvarade för trädgårdsskötseln under året. Styrelsens avtal med HSB om markskötsel sträcker sig fram till halvårsskiftet 2026. Marksyn genomfördes den 24 april och den 5 september. Föreningens trädgårdsgrupp anordnade en vårbruksdag den 21 april. Styrelsen riktar ett varmt tack till gruppen för deras engagemang under året.

Under året har planerad renovering av uteplatsen Orlando genomförts, och ett antal sittplatser under tak, på trädäck och i solcellsbelysning, erbjuds nu för samvaro bland föreningens medlemmar. Vidare har två nya sittbänkar skapats av en på föreningens mark fallen ek. Även målning av lekplatsens staket och sandlåda har enligt plan genomförts.

Fyrverkarhissen

Avtalet med BRF Silvieberg för nyttjanderätten till Fyrverkarhissen omförhandlades och förlängdes under 2023 med sänkt årskostnad som resultat. Hissen är flitigt använd av boende på Fyrverkarbacken, och ska fortsätta vara ett tillgängligt alternativ till trapporna.

Bredbandsoperatör

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

Kabel-TV leverantör

Föreningen har Tele2 (f.d. ComHem) som leverantör av kabel-tv. Avtalet med Tele2 gäller till 31 december 2025 med nästa uppsägning till 31 december 2026. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, ett digitalt basutbud av tv-kanaler till varje medlemslägenhet (hyresgäster erbjuds tjänsten till låg kostnad). Kanalutbudet kan även nås på medlemmars mobila enheter via Bankid-inloggning på appen Tele2Play.

Reliningprojekt (inkl. Entreprenad våtrum-/lägenhetsrenovering)

Ett omfattande stamrenoveringsbehov i föreningens fastighet konstaterades 2021, liksom ett behov av total renovering av våtrum i hyreslägenheter och gemensamhetsutrymmen. Efter en omfattande förstudie, där även ett komplett stambyte övervägdes, fann styrelsen att relining av stammarna var den mest lämpade metoden för genomförande av stamrenovering. En skriftlig PM med påföljande informationsmöte hösten 2021 ledde fram till en bred uppslutning bland föreningens medlemmar.

Efter ett lyckat genomförande avslutades reliningprojektet i februari 2024, och i juli samma år slutbesiktigades föreningens våtrumsentreprenad. Med start våren 2022 innebär det drygt två år av pågående byggarbeten i fastigheten. Tekniskt blev reliningprojektet framgångsrikt på så vis att inga skador uppstod under arbetena samtidigt som föreningens kanske viktigaste och mest kostsamma underhåll, av avlopps- och dagvattenstammar, nu genomförts, med en livslängd på ca 50 år. Våtrumsentreprenaden i hyreslägenheterna uppgaderades i praktiken till en totalrenovering där även kök ingick, vilket möjliggjorde större engångshöjningar av bostadshyrorna och sammantaget en bra affär för föreningen. De totala utgifterna i reliningprojektet inklusive alla byggentreprenadarbeten slutade på 44,3 miljoner kronor.

Underhåll av hissar/källare

En ökad förslitning av fastighetens källare konstaterades under entreprenaderna, där bl.a väggar i lättbetong tagit stryk. Under hösten 2024, efter entreprenadernas avslut, genomfördes en renovering av källarplanen med målning av ytskikt, dvs. tak, väggar och golv.

Under hösten beställdes även genom föreningens hissfirmas en statusgenomgång av fastighetens hissar, med ett antal åtgärdsförslag som resultat. Vilka åtgärder som ska genomföras, och när, är nu föremål för styrelsens granskning med beslut under våren 2025.

Renovering av samlingslokal

Samlingslokalen har under hösten 2024 genomgått en större renovering. Väggar och tak har målats i ny färgskala, parkettgolvet är nytt och även köket och vitvarorna är nya. Förändringarna rönt stor uppskattning på höstfesten, första föreningsevenemang i lokalen efter renovering.

Blåljuskod för vår trygghet

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

Energideklaration och radonmätning

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

Handikappanpassning av de fyra entréerna mot Fyrverkarbacken

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

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i föreningens hyreslokaler under 2024. OVK för lägenheter blir aktuellt först 2027.

Avfallshantering - utsortering av komposterbart hushållsavfall

Alltsedan våren 2023 sker utsortering av komposterbart hushållsavfall bland boende i fastigheten. Ett lyckat pilotprojekt i port 21 där "ledigt" sopnedkast i trapphuset kom till användning för att slänga matavfall, har lett fram till att en lösning just nu (mars 2025) implementeras även i port 23 och 25. Port 27 saknar ledigt sopnedkast p.g.a. kabeldragningar och boende hänvisas till uppställda matavfallskärl i soprum, port 23.

Förbrukning av fjärrvärme, fastighetsel och vatten

I fastighetens undercentral installerades år 2020 nya värmepumpar, energieffektivare och tystare samt med mindre mängd köldmedia än sina föregångare. De tar även mindre plats, och stora ytor har därigenom kunnat frigöras för nya ändamål.

Föreningens totala energiförbrukning 2024 för fastighetsel och fjärrvärme på 1377 MWh (megawattimmar) innebar en minskning mot föregående år med 10 procent. Förändringen ett enstaka år ska inte övervärderas p.g.a. vädterskillnader etc, men värmepumparna från 2020 förväntas annars efter några års intrimning kunna ge en positiv effekt på energiförbrukningen. Den totala energikostnaden för föreningen sjönk med 11 procent, dvs. ungefär i nivå med förbrukningen. Liksom för 2023 konstateras under 2024 vissa prisökningar i fjärrvärmen medan elpriser minskat något jämfört med 2023. Vattenförbrukningen låg kvar på oförändrad nivå under 2024, dvs. runt 15 500 kubikmeter (tappkallvatten). Att föreningens kostnader för vatten ökar med 28 procent beror enbart på taxehöjningar från Stockholm Vatten.

Solcellsanläggningen levererade under 2024 ca 17 MWh fastighetsel, samma nivå som de senaste åren.

Miljöpåverkan

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

INFORMATION

Aktiviteter under året

Styrelsen och dess ordförande har under 2024 lämnat aktuell information om föreningen till medlemmarna vid såväl ordinarie föreningsstämma som våbruksdag, höstfest samt december månads glöggmingel.

Traditionsenligt har ett 8-sidigt informationsbrev från föreningens styrelse delats ut i medlemmarnas brevlådor inför jul- & nyhårshelgerna, där aktuella händelser som berör föreningen tas upp samtidigt med utblickar mot kommande året 2025.

Kontaktuppgifter och informationskanaler

Kontaktuppgifter för styrelse, boenderevisor, portombud, valberedning och lokalansvariga finns på hemsidan och på de elektroniska anslagstavlorna i entréer och på hemsida www.lysbomben.se. Hemsidan och de elektroniska anslagstavlorna i portarna är viktiga kanaler för aktuell nyhetsförmedling. Under 2025 har öppnats upp möjlighet för medlemmar att ta emot föreningens nyhetsbrev via e-post och/eller SMS.

PLANER FÖR KOMMANDE ÅR

Föreningens skuldsättning - planer och strategier för framtiden

Styrelsen har ambitionen att på sikt reducera den höga skuldsättningen. Redan under 2022 beställde föreningen en arkitektutredning för att bedöma fastighetens potential till nya intäktsmöjligheter utan att ge avkall på fastighetens kulturhistoriska värde. Ett antal förslag till möjliga ändringar av byggnaden och på fastigheten har föredragits såväl muntligt som skriftligt för styrelsen.

På stämman i maj 2024 togs beslut att söka bygglov för att konvertera en under året uppsagd kommersiell lokal till två bostadsrätter. Stockholms stadsbyggnadskontor avslog ansökan men efter överklagan till Stadsbyggnadsnämnden erhöll föreningen bygglov den 13 december 2024. Byggstart av projektet, genom föreningens anlitate entreprenör, kunde ske i februari 2025 i anslutning till att startbesked lämnats, och lägenheterna beräknas kunna tillträdas vid midsommar. Merparten av den vid upplåtelsen erhållna likviden planeras gå till extraamortering av föreningens lån. Föreningen har två visstidsuthyrda lägenheter som kommer att omvandlas till bostadsrätter och upplåtas under 2025 och 2026, vilket också kommer att möjliggöra extraamorteringar på utestående lån. Föreningen fortsätter därutöver att utreda andra möjligheter att utnyttja lokaler eller friställa ytor till upplåtelsebara bostadsrätter.

Föreningen har tidigare försökt häva det blockhyreskontrakt med SSSB som omfattar 30 lägenheter. Ärendet prövades i Hyresnämnden, där föreningen fick avslag, men överklagades därför av föreningen till Svea Hovrätt som avslog överklagandet i augusti 2023. Frågan har emellertid återigen aktualiserats och parterna kommer att inleda diskussioner under våren 2025. Motivet för föreningen är att kunna upplåta lägenheterna med bostadsrätt för att stärka sin ekonomi via amortering av befintliga lån. Grannföreningen Silvieberg träffade en uppgörelse 2021 med SSSB rörande ett motsvarande blockhyreskontrakt och har successivt sålt merparten av lägenheterna, vilket möjliggjort amorteringar på Silviebergs lån.

Tidigare planer på att få till stånd ett låst cykelförråd på föreningens mark har visat sig kräva bygglov. Detta förutsätter i sin tur en ansökan om planändring eftersom vår fastighet har ett planstridigt läge och dessutom ligger på prickad mark, dvs. mark som har byggförbud. En ansökan om planändring, som skulle kräva ett stämmobeslut, är inte aktuell i närtid.

Slutligen följer styrelsen kontinuerligt stadens planarbete gällande Marieberg i syfte att föreningen skulle gynnas ekonomiskt med reducerad skuldsättning som följd. Under 2024 påbörjade styrelsen ett förstudiearbete gällande hur en användning av föreningens mark kan se ut och möjligheterna att få till en detaljplaneändring på delar av marken. Förstudien har lagts ned men framtaget material har arkiverats och kan ha ett värde för framtiden.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 900 489	15 227 885	13 588 705	12 332 592
Resultat efter fin. poster	-1 779 177	-1 692 322	3 709 341	3 140 240
Soliditet (%)	31	32	36	35
Kassalikviditet %	159	132	86	605
Yttre fond	7 316 257	6 282 382	5 432 078	4 828 658
Taxeringsvärde	583 400 000	583 400 000	583 400 000	432 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	767	698	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,5	62,3	64,2	63,3
Skuldsättning per kvm med upplåten bostadsrätt, kr	16 313	15 878	13 797	13 940
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 509	13 149	11 426	11 545
Sparande per kvm totalyta, kr	111	27	397	364
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	74	55	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	73	61	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	21	19	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	158	168	135	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	3,96	0,97	0,37
Räntekänslighet (%)	17,43	20,70	19,79	22,39

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.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

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

Totalyta – bostadsyta (BOA) och lokalyta (LOA) sammanslagna

Kassalikviditet (%) – omsättningstillgångar / (kortfristiga skulder exklusive skulder till kreditinstitut)

Genomsnittlig skuldränta (%) – räntekostnader / räntebärande skulder. Nyckeltalet visar föreningens räntekostnad under året i relation till genomsnittliga skuldsättningen mätt som genomsnittet av årets ingående och utgående skuld.

Upplysning om negativt resultat

Resultatet 2024 är liksom för 2023 kraftigt påverkat av stigande låneräntor på föreningens lån, där genomsnittlig skuldränta för året är 4,27 procent (3,96 procent för 2023). Låneutgifterna är idag föreningens klart största åtagande. Föreningen har gjort välmotiverade höjningar av årsavgiften de senaste fem åren utan att fullt ut kompensera för höga räntekostnader. På samma sätt har årsavgiften inte sänkts när det funnits visst utrymme i tider av låga räntekostnader.

De senaste årens höga låneräntor har satt press även på föreningens ekonomiska sparande. Åren innan präglades av låneräntor väsentligt under 1 procent, med höga sparandenivåer som följd. Förväntningarna idag (mars 2025) är ett fortsatt något sjunkande ränteläge för i första hand återstoden av 2025. För 2025 i sin helhet budgeterar föreningen med en låneränta på ca 3 procent i snitt, och ett betydande resultatöverskott och sparande.

Grunden i en bostadsrättsförenings förmåga att kunna finansiera större planerade underhållsaktiviteter är ett sunt ekonomiskt sparande över tid. Genomsnittet av de senaste sex årens sparande, dvs. allt sedan markköpet 2019, uppgår till 243 kr/kvm. I kronor räknat innebär det ett sammanlagt sparande på 22 068 000 kr. För 2025 har föreningen budgeterat ett sparande på 335 kr/kvm, motsvarande 5 070 000 kr. Ett långsiktigt ekonomiskt sparande för att klara framtida underhåll bedöms ligga på åtminstone 250 kr/kvm totalyta. Styrelsen ser inte att förutsättningar finns för att sänka årsavgiften de närmaste åren utan räknar med att även fortsättningsvis som regel behöva göra mindre årliga höjningar på två procent för att kompensera för index- och avgiftshöjningar på föreningens kostnadssida.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	49 753 585	-	-	49 753 585
Upplåtelseavgifter	50 686 555	-	-	50 686 555
Fond, yttre underhåll	6 282 382	-	1 033 875	7 316 257
Balanserat resultat	-8 597 811	-1 692 322	-1 033 875	-11 324 008
Årets resultat	-1 692 322	1 692 322	-1 779 177	-1 779 177
Eget kapital	96 432 389	0	-1 779 177	94 653 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 324 008
Årets resultat	-1 779 177
Totalt	-13 103 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-834 805
Balanseras i ny räkning	-13 468 381
	-13 103 186

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	17 900 489	15 227 885
Övriga rörelseintäkter	3	9 523	199 788
Summa rörelseintäkter		17 910 013	15 427 673
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 405 282	-5 595 765
Underhållskostnader	5	-1 854 465	-1 047 338
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-755 877	-566 021
Personalkostnader	7	-558 270	-667 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 618 761	-1 927 840
Summa rörelsekostnader		-11 192 655	-9 804 751
RÖRELSERESULTAT		6 717 357	5 622 923
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		119 803	56 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 616 338	-7 371 770
Summa finansiella poster		-8 496 535	-7 315 245
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 779 177	-1 692 322
ÅRETS RESULTAT		-1 779 177	-1 692 322

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	296 767 773	253 361 069
Markanläggningar	10	95 825	95 825
Maskiner och inventarier	11	75 372	117 456
Pågående projekt	12	39 000	40 013 892
Summa materiella anläggningstillgångar		296 977 970	293 588 243
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		296 977 970	293 588 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		414 617	40 629
Övriga fordringar		65 617	65 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	591 090	434 899
Summa kortfristiga fordringar		1 071 324	540 994
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	5 312 166	8 030 317
Summa kassa och bank		5 312 166	8 030 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 383 490	8 571 311
SUMMA TILLGÅNGAR		303 361 460	302 159 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 753 585	49 753 585
Upplåtelseavgifter		50 686 555	50 686 555
Fond för yttre underhåll		7 316 257	6 282 382
Summa bundet eget kapital		107 756 397	106 722 522
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 324 008	-8 597 811
Årets resultat		-1 779 177	-1 692 322
Summa ansamlad förlust		-13 103 186	-10 290 133
SUMMA EGET KAPITAL		94 653 212	96 432 389
Långfristiga skulder			
Mottagna depositioner		206 825	206 825
Summa långfristiga skulder		206 825	206 825
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	204 479 700	199 027 500
Leverantörsskulder		483 053	4 096 908
Skatteskulder		102 838	143 196
Övriga kortfristiga skulder		279 339	240 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 156 494	2 011 800
Summa kortfristiga skulder		208 501 423	205 520 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 361 460	302 159 553

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 717 357	5 622 923
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 618 761	1 927 840
	9 336 118	7 550 763
Erhållen ränta	119 803	56 525
Erlagd ränta	-7 546 996	-7 340 935
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 908 926	266 353
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-530 330	252 512
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 540 458	1 923 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 161 863	2 442 741
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 008 489	-23 609 798
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 008 489	-23 609 798
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 000 000	28 000 000
Amortering av lån	-1 547 800	-1 922 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 452 200	26 077 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 718 152	4 910 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 030 317	3 119 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 312 166	8 030 317

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	11 733 900	9 617 796
Hysesrabatt lokaler	-5 632	-34 751
Hysesintäkter, bostäder	2 928 759	2 433 164
Hysesintäkter, lokaler	2 909 753	2 823 243
Fastighetsskatt	242 340	253 044
Övriga intäkter	92 596	145 698
Intäkter internet	36 380	35 700
Hysesnedsättning bostäder	-83 857	-44 134
Övernattnings-/gästlägenhet	46 250	-1 875
Summa	17 900 489	15 227 885

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	9 523	15 963
Elstöd	0	183 825
Summa	9 523	199 788

NOT 4, DRIFTKOSTNADER

	2024	2023
Vidarefakturerering extern	8 026	17 960
Fastighetsskötsel	459 214	435 569
Larm och bevakning	10 424	0
Fastighetsskötsel mark	229 237	214 268
Städning	425 573	406 126
Städning utöver avtal	0	4 886
Besiktningsskostnader våtrum	228 480	354 857
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	34 455	0
Hissbesiktning	41 346	0
Serviceavtal	88 366	87 335
Trädgård	17 232	20 192
Vinterunderhåll	60 400	104 449
Mattservice	43 078	41 422
Fastighetsel	835 680	1 112 769
Fjärrvärme	1 148 250	1 111 756
Sophämtning grovavfall	114 283	149 669
Vatten	406 465	317 874
Sophämtning hushållsavfall	215 180	153 413
Fastighetsförsäkringar	126 386	115 971
Silvieberg hiss	49 222	58 453
Kabel-tv	20 612	19 723
Bredband	101 000	101 000
Fastighetsskatt/avgift	606 300	597 690
Förbrukningsmaterial	136 072	170 382
Summa	5 405 282	5 595 765

NOT 5, UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll övrigt	67 319	4 596
Löpande rep och underhåll av bostadsrätter	133 621	53 290
Löpande rep och underhåll lokaler	19 351	22 467
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	124 949	116 669
Löpande rep och underhåll tvättstuga	68 808	161 270
Löpande rep och underhåll ventilation	26 824	27 219
Löpande rep VA/sanitet	0	2 128
Löpande rep och underhåll värme	32 969	30 266
Löpande rep och underhåll hissar	204 110	148 245
Löpande rep och underhåll trapphus/portar	94 681	132 022
Löpande rep och underhåll lås och larm	86 284	120 056
Löpande rep och underhåll vind/källare	29 713	2 296
Löpande rep och underhåll soprum	23 848	36 548
Rep och underhåll självrisk försäkringsskada	102 987	24 143
Löpande rep och underhåll armaturer	4 197	0
Planerat underhåll pumpgrop	0	166 125
Planerat underhåll lekplats	12 306	0
Planerat underhåll samlingslokal	394 298	0
Planerat underhåll källarplan	323 635	0
Planerat underhåll uteplats Orlando	104 567	0
Summa	1 854 465	1 047 338

NOT 6, FÖRVALTNINGS- OCH EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Administration, kontor och övrigt	197 552	106 319
Revisionsarvoden	45 000	44 092
Ekonomisk förvaltning	237 410	229 436
Överlåtelse-/pantsättningskostnad	48 141	39 173
Markutveckling/övriga tjänster	227 773	147 001
Summa	755 877	566 021

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	429 750	503 250
Revisionsarvoden boenderevisor	10 000	9 500
Lön övrigt	12 000	21 125
Sociala avgifter	106 520	133 911
Summa	558 270	667 786

NOT 8, AVSKRIVNINGAR

	2024	2023
Avskrivn byggnader	1 689 337	972 528
Avskrivning byggnader prestandahöjande	887 340	887 340
Avskrivning markanläggning	0	25 888
Avskrivning maskiner	42 084	42 084
Summa	2 618 761	1 927 840

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	286 459 386	286 459 386
Årets inköp	45 983 381	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	332 442 767	286 459 386
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 098 317	-31 238 449
Årets avskrivning	-2 576 677	-1 859 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 674 994	-33 098 317
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	296 767 773	253 361 069
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>180 104 200</i>	<i>180 104 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	205 800 000	205 800 000
Taxeringsvärde mark	377 600 000	377 600 000
Summa	583 400 000	583 400 000

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	620 825	620 825
Utgående anskaffningsvärde	620 825	620 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-525 000	-499 112
Avskrivningar	0	-25 888
Utgående avskrivning	-525 000	-525 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 825	95 825

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 901 373	1 901 373
Utgående anskaffningsvärde	1 901 373	1 901 373
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 783 917	-1 741 833
Avskrivningar	-42 084	-42 084
Utgående avskrivning	-1 826 001	-1 783 917
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 372	117 456

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	40 013 892	16 404 095
Anskaffningar under året	6 176 252	23 609 797
Färdigställt under året	46 151 144	0
Vid årets slut	39 000	40 013 892

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 807	108 851
Fastighetsskötsel	114 510	108 892
Försäkringspremier	137 747	126 386
Kabel-TV	5 178	5 153
Bredband	25 799	25 799
Förvaltning	62 049	59 818
Summa	591 090	434 899

NOT 14, KASSA OCH BANK

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	232 171	230 468
SBAB	3 454 713	2 319 963
SEB	1 625 282	5 479 886
Summa	5 312 166	8 030 317

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-04-28		4,52 %		171 150 000
SEB	2024-02-28		4,48 %		6 930 000
SEB	2024-06-28		4,60 %		6 965 000
SEB	2024-09-28		4,46 %		6 982 500
SEB	2024-12-28		4,51 %		7 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-04-28	4,03 %		99 500 000	
Nordea Hypotek AB	2025-04-28	3,98 %		70 346 500	
Nordea Hypotek AB	2025-06-19	2,92 %		34 633 200	
Summa				204 479 700	199 027 500
Varav kortfristig del				204 479 700	199 027 500

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

Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 689	24 118
El	96 662	140 361
Uppvärmning	138 264	167 181
Utgiftsräntor	1 173 959	104 617
Vatten	36 634	28 521
Uppl kostn renhållningsavg	31 082	33 137
Förutbetalda avgifter/hyror	1 536 080	1 471 865
Beräknat revisionsarvode	42 124	42 000
Summa	3 156 494	2 011 800

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	199 980 000	199 980 000

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lysbomben 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Underskrifter

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

Joakim von Schéele
Styrelseledamot

Johan Olsson
Styrelseledamot

Jonas Kasteng
Styrelseledamot

Kajsa Lindståhl
Styrelseledamot

Klas Benyammine Remahl
Styrelseledamot

Paula Thunberg Bertolone
Ordförande

Ulf Hallius
Styrelseledamot

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

Joakim Mattsson
Revisor

Johan Svanberg
Internrevisor

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lysbomben för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Johan Svanberg
Av föreningen vald revisor