

# Årsredovisning



**Bostadsrättsföreningen Lysbomben**

**716421-4566**

**Räkenskapsåret**

**2018**

**Omslagsbilden är en akvarell av Pontus Lomar  
tidigare styrelseledamot i föreningen**

### **Styrelsens programförklaring**

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

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lysbomben med säte i Stockholms kommun avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den sjunde juli 2017.

### Fastigheten

Byggnaden på fastigheten Lysbomben 1 i Stockholms kommun uppfördes av dåvarande tomträttshavaren, Riksbyggen, år 1962. Föreningen förvärvade tomträtten med byggnaden den 1 december 1995 för ombildning till bostadsrätter. Fastigheten (tomten) är på 9 062 kvm och i byggnaden finns 210 lägenheter med en total bostadsyta på 13 898 kvm och 13 lokaler på sammanlagt 1 218 kvm. Föreningen förvärvade fastigheten (tomten) från staten genom Statens Fastighetsverk (SFV) den 1 februari 2019. Föreningens tomträttsavtal med SFV avslutades den 31 januari 2019.

### Lägenhetsfördelning

Lägenheterna fördelar sig på 45 st 1 rum och kök, 30 st 2 rum och kök, 45 st 2 rum och kök, 30 st 3 rum och kök, 30 st 4 rum och kök och 30 st 5 rum och kök. Antalet hyreslägenheter är 7, varav fem 1 rum, en 4 rum och en 5 rum (sammanlagt 462,5 kvm). Ytterligare 30 är studentlägenheter (sammanlagt 900 kvm). En hyresrätt är uthyrd fram till den 12 december 2020 (utan besittningsrätt). Ytterligare en hyreslägenhet (43 kvm) används av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet. Av lokalerna är 13 hyresrätter och en av lokalerna (128 kvm) används av föreningen som fest- och samlingslokal.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under 2018 har 12 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen godkänt 6 andrahandsupplåtelser.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj och för första gången i föreningens nyrenoverade samlingslokal med Andreas Carlgren som stämmoderförande och med deltagande av 54 röstberättigade medlemmar (inga fullmakter).

### Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 3 december i samlingslokalen med Johan Svanberg som stämmoderförande och med deltagande av 90 röstberättigade medlemmar (varav 15 representerade genom fullmakter). Stämman biföll med överväldigande majoritet (endast några få röstade emot) styrelsens förslag att föreningen friköper tomträtten och förvärvar äganderätten till fastigheten Lysbomben 1 samt ger styrelsen i uppdrag att uppta lån i bank.

Föreningen hade vid årets slut 230 medlemmar.



### Arvode till styrelse, boenderevisor och suppleanter

Föreningsstämman 2018 beslutade att arvode för perioden fram till föreningsstämman 2019 skall utgå till styrelse samt boenderevisor och suppleanter med 7,5 basbelopp. (Beräknat på 2018 års prisbasbelopp 45 500 kronor och 2019 års prisbasbelopp 46 500 kronor innebär detta ett totalt belopp på 345 000 kronor för perioden). Stämman beslöt att därutöver skall ett arvode med 9 000 kronor utgå samlat till valberedningen för perioden fram till föreningsstämman 2019.

### Konstituerande styrelsemöten

Konstituerande styrelsemöten hölls den 24 maj och den 23 augusti.

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Paula Thunberg Bertolone | Ordförande, informationsansvarig                                          |
| Roger Thunqvist          | Vice ordförande, tekniskt ansvarig. t.o.m. 23 augusti                     |
| Sverker Högberg          | Sekreterare, miljöansvarig och fr.o.m. 23 augusti<br>även vice ordförande |
| Ulf Hallius              | Ekonomiansvarig                                                           |
| Johan Olsson             |                                                                           |
| Tiana Kusturic           | T.o.m. 24 maj                                                             |
| Milo Lavén               | Fr.o.m. 23 augusti                                                        |

#### Suppleanter

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tomas Harila Carlgren | T.o.m. 24 maj     |
| Tiana Kusturic        | Fr.o.m. 24 maj    |
| Milo Lavén            | T.o.m. 23 augusti |

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen samt av Paula Thunberg Bertolone, Roger Thunqvist (t.o.m. 23 augusti), Sverker Högberg, Ulf Hallius och Milo Lavén (fr.o.m. 23 augusti), två i förening.

### Styrelsearbetet

Styrelsearbetet fördelas på ett antal arbetsgrupper och områdesansvariga som bevakar och bereder ärenden inom sina resp. ansvarsområden för beslut i styrelsen. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Kontaktuppgifter för styrelse, boenderevisorer, portombud, valberedning och lokalansvariga finns på hemsidan och de elektroniska anslagstavlorna i entréerna.

### Revisorer

Ordinarie BoRevision i Sverige AB, extern revisor Joakim Mattsson  
Johan Svanberg, boenderevisor

Suppleanter BoRevision i Sverige AB, extern revisor Jörgen Götehed  
Christer Solstrand



### Portombud

|       |                                                                 |                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 21:an | Christina Printz<br>Tomas Harila Carlgren                       | T.o.m. 24 maj                   |
| 23:an | Per Vedin<br>Monica Schmidt Lundberg<br>Per Esbjörnsson         | T.o.m. 24 maj<br>Fr.o.m. 24 maj |
| 25:an | Michelle Benyamine<br>Tommy Thunberg Bertolone<br>Håkan Gestrin | T.o.m. 24 maj<br>Fr.o.m. 24 maj |
| 27:an | Kersti Mattsson<br>Mona Westerlund                              |                                 |

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

### Valberedning

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Carina Gunnarson         | Samman kallande, t.o.m. 24 maj  |
| Britta Ringnér Hedberg   | Samman kallande, fr.o.m. 24 maj |
| Barbro Lindgren          | T.o.m. 24 maj                   |
| Anne-Christine Johansson | Fr.o.m. 24 maj                  |

### Lokalansvariga

Ansvariga för bokningar och tillsyn av samlingslokal och övernattningslägenhet har varit Marie Tilert och Mia Rybank (ställföreträdande). Styrelsen riktar ett stort tack till dem för deras arbete.

### AVGIFTER & EKONOMI

#### Ekonomisk förvaltning

RB Fastighetsägare AB (RBF) har varit ekonomisk förvaltare och ansvarar för lägenhetsförteckningen.

#### Friköp av tomträtten

Statens Fastighetsverk (SFV) annullerade avtalet med föreningen om friköp av tomträtten efter beslut i riksdagen och regering i december 2017. Regeringen gav därefter SFV i uppdrag att göra en ny marknadsmässig värdering av fastigheten och återkom den 25 oktober med ett nytt erbjudande till föreningen att friköpa tomträtten och förvärva fastigheten för 174 400 000 kronor. SFV aviserade samtidigt en höjning av tomträttsavgälden till 5 233 000 kronor från den 1 maj 2020, d.v.s. en höjning med 300 procent. Styrelsen utarbetade då en ny utförlig promemoria för att medlemmarna skulle kunna ta ställning till ett köp, inbjöd till ett informationsmöte och kallade till en extra föreningsstämma den 3 december. Efter att stämman röstat för köp av fastigheten kunde styrelsen förhandla fram ett lånelöfte från bank och tidpunkt för köpet. Styrelsen skrev därefter under köpebrevet med SFV den 1 februari 2019 och beviljades lagfart med inskrivningsdatum den 28 januari 2019.

#### Årsavgiften

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften fr.o.m. 2018 med två procent för att kompensera för index- och avgiftshöjningar på kostnadssidan. Ny årsavgift för 2018 blev därmed 506 kronor per kvadratmeter. På grund av extrastämmans beslut om köp av fastigheten (tomten) och de kostnader som förvärvet beräknades medföra höjdes årsavgiften med sexton procent fr.o.m. 2019.



Styrelsen beslutade även att höja årsavgiften fr.o.m 1 april 2019 med två procent för att kompensera för index- och avgiftshöjningar på kostnadssidan.

#### **Avgifter för övernattningslägenhet och samlingslokal**

Avgiften för övernattningslägenheten har under 2018 varit 400 kronor per natt och höjs fr.o.m. 2019 till 450 kronor per natt. Samlingslokalen kostar 300 kronor att hyra per tillfälle. Externa hyrare debiteras 1 500: - för de första fyra timmarna och därefter 1 000: - per ytterligare timme. Övernattningslägenheten var uthyrd 201 dygn (163 dygn 2017) och samlingslokalen användes 38 gånger (60 gånger 2017). Föreningens intäkter under 2018 blev genom uthyrningar 80 400.- resp. 17 000: - kronor att jämföra med 58 200: - resp. 13 300: - kronor under 2017.

#### **Administrativa avgifter**

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

#### **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. Intäkterna från dessa var under året ca 554 tusen kronor. För hyra av de 30 studentlägenheterna betalade SSSB under året ca 1 330 tusen kronor. Ytterligare en hyresrätt (43 kvm) disponeras av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet.

#### **TEKNISK FÖRVALTNING & UNDERHÅLL**

##### **Fastighetsförvaltning**

HSB Stockholm har liksom tidigare ansvarat för drift och fastighetsförvaltning.

##### **Underhåll och digital underhållsplan**

Drift- och underhållsåtgärder bereds i en särskild driftgrupp som sammanträder sex gånger om året inför slutliga beslut i styrelsen. Till sin hjälp har styrelsen den digitala underhållsplanen som utvecklas med hjälp av HSB.

##### **Trädgård, lekplats och yttre miljö**

HSB Mark har ansvarat för trädgårdsskötseln. Ett nytt treårigt avtal har förhandlats fram under 2018. Föreningens trädgårdsgrupp ordnade en vårbruksdag den 22 april. Marksyn genomfördes den 16 april och den 11 september.

##### **Fasadrenovering**

Under 2018 inspekterades taket och samtliga fasader av HSB med hjälp av bl.a. skylift. I slutrapporten i maj pekade entreprenören på behovet av att renovera de horisontella fogarna i fasaden då det annars finns risk att vatten kan leta sig in mellan ytter- och innerväggar. Efter ett omfattande upphandlingsarbete beslöt styrelsen att ge renoveringsuppdraget till Eskilstuna Fog, som kommer att genomföra arbetet under våren 2019.

### **Fyrverkarhissen**

Föreningens nyttjanderättsavtal med tre månaders uppsägningstid för Fyrverkarhissen med BRF Silvieberg förlängdes t.o.m. den 30 september 2019.

### **Förbrukning av fjärrvärme, fastighetsel och vatten**

Föreningens fjärrvärmeförbrukning ökade med sex procent (normalårskorrigerat) under 2018 samtidigt som förbrukningen av fastighetsel (inklusive el för värmepumparna) minskade med samma procenttal. Kallvattenförbrukningen ökade med sex procent och varmvattenförbrukningen med tre procent. Den nya solcellsanläggningen har under året levererat ca 17 MWh fastighetsel. Fr.o.m. i år finns också en särskild display på de elektroniska anslagstavlor där man kan se hur mycket solenergi som genereras.

### **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**

Samtliga lokaler med både inlufts- och frånluftsventilation har godkänts vid den lagstadgade ventilationskontrollen (OVK). Nästa OVK blir 2021 då både lokaler (var 3:e år) som lägenheter (var 6:e år) skall besiktigas.

### **Radonmätning**

Föreningens hus är byggt i början på 60-talet då svensk blå ytong var ett vanligt byggnadsmaterial, med utmärkta materialegenskaper, men som tyvärr även innehåller den radioaktiva gasen radon. Enligt lag måste radonhalten i alla hus kontrolleras med jämna mellanrum och då särskilt noggrant om det innehåller blå ytong. En ny radonmätning gjordes därför under vintern 2018-2019 i Lysbomben i 49 lägenheter och kontor under två månader hos medlemmar och hyresgäster som erbjudit sig att delta i undersökningen. Mätidosorna skickades därefter in till ett certifierat mätlaboratorium och de preliminära resultaten visade att endast två lägenheter uppvisade radonhalter över det godkända årsvärdet på 200 bequerel per kubikmeter. En ny kontrollmätning görs nu i de två lägenheter som visade förhöjda mätvärden. Lysbombens radonmätning kommer därigenom att godkännas av miljöförvaltningen, liksom förra gången som mätningen gjordes, vilket också är ett kvitto på att vår frånluftventilation fungerar bra. Styrelsen riktar ett stort tack till dem som deltagit i mätningarna och de har också fått reda på vilka radonhalter som uppmättes i deras egna lägenheter eller lokaler.

### **Studentlägenheterna**

Samtliga studentlägenheter utom en har renoverats under de senaste åren.

### **Samlingslokalen**

Samlingslokalen erbjuder nu efter den senaste ombyggnaden och upprustningen ökad kapacitet och fräschare lokaler med bättre belysning och ljudisolering med såväl nya stolar och bord som dataprojektor, högtalare och projektorduk. Lokalen kan användas såväl för fester, utställningar, föreningsstämmor, informationsmöten som för att ordna utbildningar och större möten och sammanträden för externa kunder.

### **Miljöpåverkan**

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

## **INFORMATION & FÖRENINGSAKTIVITETER**

### **Information, informationsbrev mm**

Ordföranden har lämnat aktuell information vid föreningsstämman och höstfesten. Ett informationsbrev delades ut i juni efter föreningsstämman. Hemsidan och de elektroniska anslagstavlor fortsätter att vara viktiga informationskanaler till de boenden bl.a. med information om störande arbeten i huset. Nytt



för året är också möjligheten att avläsa pågående och ackumulerad egenproduktion av solel. En särskild informationssida finns nu på hemsidan som ger samlad information till mäklare och andra intressenter.

### Grillkväll och Höstfest

Föreningen ordnade en välbesökt grillkväll i Orlando den 12 juni. Höstfesten blev synnerligen lyckad med rekordstort intresse och deltagande. Medlemmarna hälsades som vanligt välkomna med ett glas mousserande vin eller alkoholfri dryck. Paula inledde med en fin parentation över Roger Thunqvist varefter vår nyinflyttade operasångerska Emilia Feldt framförde en ljuvlig sång "O Mio Babbino Caro" av Giacomo Puccini. Paula informerade därefter om planeringen inför tomtköpet och andra större projekt och verksamheter samt svarade slutligen på ett antal frågor från medlemmarna. Valberedningen passade på att presentera sig och inbjöd intresserade att arbeta i styrelsen eller som portombud. Delikata italienska, klassiska och svenska bufféer serverades därefter med avslutande kaffe och prinsessårta.

### Grannsamverkan

Föreningen stod som värd för höstmötet mellan styrelserna för de tre bostadsrättsföreningarna Lysbomben, Silvieberg och Wivallius som träffas två gånger om året för att utbyta erfarenheter och information om gemensamma frågor.

| Flerårsöversikt                  | 2018       | 2017      | 2016       | 2015       | 2014       |
|----------------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning (kr)             | 10 100 728 | 9 971 899 | 8 270 763  | 8 238 302  | 8 248 796  |
| Årets resultat (kr)              | 368 368    | 372 006   | -2 745 891 | -1 717 146 | -1 056 951 |
| Årets kassaflöde (kr)            | 2 247 436  | 2 347 856 | -6 515 334 | 4 418 875  | -2 833 017 |
| Energiförbrukn kWh/kvm           | 88         | 88        | 100        | 92         | 102        |
| Saldo yttre reparationsfond (kr) | 4 374 226  | 3 208 654 | 2 176 267  | 1 967 267  | 1 529 209  |
| Soliditet (%)                    | 98         | 97        | 97         | 97         | 98         |
| Kassalikviditet (%)              | 482        | 341       | 243        | 456        | 355        |
| Årsavgift (kr/kvm)               | 506        | 496       | 397        | 397        | 397        |
| Sparande/kvm Fastighetsyta (kr)  | 157        | 176       | 30         | 35         | 77         |
| Räntebärande skulder             | 0          | 0         | 0          | 0          | 0          |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.



**Förändring eget kapital**

|                                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                 | 49 753 585           | 50 750 955              | 3 208 654               | -16 318 778            | 372 006           |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                      |                         |                         |                        |                   |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll                 |                      |                         | 1 400 000               | -1 400 000             |                   |
| Ianspråktagande av fond<br>för yttre underhåll          |                      |                         | -234 428                | 234 428                |                   |
| Balanseras i ny räkning                                 |                      |                         |                         | 372 006                | -372 006          |
| Årets resultat                                          |                      |                         |                         |                        | 368 368           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>49 753 585</b>    | <b>50 750 955</b>       | <b>4 374 226</b>        | <b>-17 112 344</b>     | <b>368 368</b>    |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -17 112 344        |
| årets vinst      | 368 368            |
|                  | <b>-16 743 976</b> |

behandlas så att

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| till yttre reparationsfond överförs | 500 000            |
| i ny räkning överförs               | -17 243 976        |
|                                     | <b>-16 743 976</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                          | Not | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>              | 1   | 10 103 728                | 9 971 899                 |
| <b>Föreningens kostnader</b>             |     |                           |                           |
| Underhållskostnader                      | 2   | -856 536                  | -947 749                  |
| Driftskostnader                          | 3   | -6 072 554                | -5 784 318                |
| Förvaltnings- och externa kostnader      | 4   | -398 056                  | -454 948                  |
| Personalkostnader                        | 5   | -471 733                  | -387 863                  |
| Avskrivningar                            | 6   | -1 961 617                | -2 042 783                |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>  |     | <b>343 232</b>            | <b>354 238</b>            |
| <br>                                     |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |     | 25 476                    | 17 818                    |
| Räntekostnader                           |     | -340                      | -50                       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>368 368</b>            | <b>372 006</b>            |
| <br>                                     |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>               |     | <b>368 368</b>            | <b>372 006</b>            |
| <br>                                     |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>368 368</b>            | <b>372 006</b>            |



| Balansräkning                                | Not  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |      |                   |                   |
| Byggnader                                    | 7, 8 | 80 079 787        | 81 919 108        |
| Markanläggningar                             | 9    | 130 900           | 157 150           |
| Maskiner och inventarier                     | 10   | 304 636           | 318 208           |
|                                              |      | <b>80 515 323</b> | <b>82 394 466</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>80 515 323</b> | <b>82 394 466</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |      | 2 396             | 1 128             |
| Övriga fordringar                            |      | 6 018             | 212 642           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11   | 591 249           | 645 395           |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB        |      | 999 765           | 734 077           |
|                                              |      | <b>1 599 428</b>  | <b>1 593 242</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |      |                   |                   |
| Kassa och bank                               | 12   | 8 192 325         | 6 210 577         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>9 791 753</b>  | <b>7 803 819</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>90 307 076</b> | <b>90 198 285</b> |



## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Insatser              | 49 753 585         | 49 753 585         |
| Upplåtelseavgifter    | 50 750 955         | 50 750 955         |
| Yttre reparationsfond | 4 374 226          | 3 208 654          |
|                       | <b>104 878 766</b> | <b>103 713 194</b> |

##### *Ansamlad förlust*

|                     |                    |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -17 112 344        | -16 318 778        |
| Årets resultat      | 368 368            | 372 006            |
|                     | <b>-16 743 976</b> | <b>-15 946 772</b> |

#### Summa eget kapital

**88 134 790**      **87 766 422**

#### Långfristiga skulder

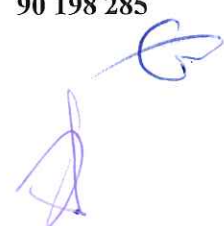
|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| Mottagna depositioner | 140 825 | 140 825 |
|-----------------------|---------|---------|

#### Kortfristiga skulder

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder                           | 489 071          | 951 052          |
| Skatteskulder                                | 31 051           | 36 085           |
| Övriga skulder                               | 98 735           | 53 987           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 412 604        | 1 249 914        |
| Summa kortfristiga skulder                   | <b>2 031 461</b> | <b>2 291 038</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**90 307 076**      **90 198 285**



## Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

|                                                                   |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultat efter finansiella poster                                 | 368 368          | 372 006          |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet        | 1 961 617        | 2 042 783        |
| <b>Likviditet från resultatet</b>                                 | <b>2 329 985</b> | <b>2 414 789</b> |
| Förändring av kortfristiga fordr. exkl. avr RB Fastighetsägare AB | 259 501          | -171 184         |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl. lånedel                  | -259 576         | 118 482          |
| <b>Akkumulerad likviditet från verksamheten</b>                   | <b>2 329 910</b> | <b>2 362 087</b> |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                  | -82 474          | -47 231          |
| <b>Likviditet från investeringar</b>                              | <b>-82 474</b>   | <b>-47 231</b>   |
| Mottagna depositioner                                             | 0                | 33 000           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                           | <b>2 247 436</b> | <b>2 347 856</b> |

### Likvida medel

14

Kassa och bank

8 192 325

6 210 577

Avräkning RB Fastighetsägare AB

999 765

734 077

**Likvida medel vid årets slut**

**9 192 090**

**6 944 654**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningen tillämpar s.k. komponentavskrivning fullt ut för föreningens byggnad. Detta innebär att utgifter för beloppsmässigt väsentliga underhållsarbeten aktiveras, d.v.s. ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och smärre underhåll redovisas som kostnader.

Komponentavskrivning innebär att byggnaden delas upp i delkomponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindeldad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Byggnad - Stomme och grund          | 117 år  |
| Byggnad - Stomkompl/innerväggar m m | 117 år  |
| Byggnad - Fasad                     | 35 år   |
| Byggnad - Yttertak                  | 30 år   |
| Byggnad - El                        | 30 år   |
| Byggnad - Solceller                 | 20 år   |
| Byggnad - Värmepumpar               | 20 år   |
| Byggnad - Hissar                    | 20 år   |
| Byggnad - Trapphusventilation       | 20 år   |
| Byggnad - Frånluftsväxlar           | 20 år   |
| Byggnad - Varmvattencirkulation     | 20 år   |
| Byggnad - Tilluftsfläktar           | 20 år   |
| Markanläggningar                    | 20 år   |
| Inventarier och installationer      | 5-10 år |

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.



### **Inkomstskatter**

Fastigheten har åsatts värdeår 1962.

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

### **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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet, eget kapital i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet, som visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Sparande/kvm fastighetsyta, beräknas som årets resultat före avskrivningar och planerat underhåll, dividerat med summan bostadsarea (BOA) plus lokalarea (LOA).

För ytterligare upplysningar hänvisas till noterna.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

|                           | 2018              | 2017             |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder    | 1 883 835         | 1 827 588        |
| Hysesintäkter lokaler     | 1 844 682         | 1 447 147        |
| Fastighetsskatt           | 134 244           | 125 424          |
| Årsavgifter bostäder      | 6 341 773         | 6 217 796        |
| Rabatter ./.              | -220 854          | -46 464          |
| Kabel-TV / Internet       | 39 660            | 40 760           |
| Hysesbortfall             | -58 098           | -103 688         |
| Ersättningar och intäkter | 138 486           | 118 427          |
| Övriga rörelseintäkter    | 0                 | 138 285          |
| Försäkringsersättningar   | 0                 | 206 624          |
|                           | <b>10 103 728</b> | <b>9 971 899</b> |

### Not 2 Underhållskostnader

|                                                  | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 856 536        | 713 321        |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 0              | 234 428        |
|                                                  | <b>856 536</b> | <b>947 749</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                        | 2018             | 2017             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 857 773          | 875 643          |
| Obligatorisk ventilationskontroll      | 43 082           | 67 084           |
| Besiktning/serviceavtal                | 58 366           | 41 177           |
| Yttre skötsel/snöröjning               | 59 263           | 30 356           |
| Övriga utgifter för köpta tjänster     | 17 105           | 0                |
| Fastighetsel                           | 574 866          | 516 162          |
| Uppvärmning                            | 1 128 710        | 1 055 898        |
| Vatten                                 | 328 603          | 409 148          |
| Sophämtning                            | 382 370          | 378 700          |
| Fastighetsförsäkring                   | 89 597           | 97 942           |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 308 430          | 112 953          |
| Avgälder, arrenden och avgifter        | 1 382 555        | 1 325 386        |
| Kabel-TV och internet                  | 305 542          | 310 575          |
| Elektronisk underhållsplan             | 0                | 11 734           |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift       | 424 770          | 420 150          |
| Övriga driftkostnader                  | 111 523          | 131 410          |
|                                        | <b>6 072 555</b> | <b>5 784 318</b> |

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

|                                   | 2018           | 2017           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 123 647        | 127 556        |
| Hyses- och kundförluster          | 0              | 30 404         |
| Revisionsarvode                   | 36 804         | 43 909         |
| Förvaltningsarvode                | 218 716        | 235 054        |
| Övriga externa tjänster           | 18 888         | 18 025         |
|                                   | <b>398 055</b> | <b>454 948</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                | 2018           | 2017           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                | 338 350        | 292 275        |
| Revisionsarvoden internrevisor | 6 900          | 0              |
| Lön övriga                     | 20 800         | 7 000          |
| Lagstadgade sociala avgifter   | 105 683        | 88 588         |
|                                | <b>471 733</b> | <b>387 863</b> |

**Not 6 Avskrivningar**

|                  | 2018             | 2017             |
|------------------|------------------|------------------|
| Byggnad          | 951 891          | 951 891          |
| Om/tillbyggnad   | 887 430          | 985 091          |
| Markanläggningar | 26 250           | 26 250           |
| Maskiner         | 96 046           | 79 551           |
|                  | <b>1 961 617</b> | <b>2 042 783</b> |

**Not 7 Byggnader**

|                                                 | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 103 919 032        | 96 874 114         |
| Omklassificeringar                              | 0                  | 7 044 918          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>103 919 032</b> | <b>103 919 032</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -21 999 924        | -20 062 942        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -1 839 321         | -1 936 982         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-23 839 245</b> | <b>-21 999 924</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>80 079 787</b>  | <b>81 919 108</b>  |

**Not 8 Taxeringsvärden byggnad och mark**

|                         | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärden byggnad | 136 000 000        | 136 000 000        |
| Taxeringsvärden mark    | 174 400 000        | 174 400 000        |
|                         | <b>310 400 000</b> | <b>310 400 000</b> |



**Not 9 Markanläggningar**

Markanläggning 2004, 20 år

|                                                 | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 525 000         | 525 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>525 000</b>  | <b>525 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -367 850        | -341 600        |
| Årets avskrivningar                             | -26 250         | -26 250         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-394 100</b> | <b>-367 850</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>130 900</b>  | <b>157 150</b>  |

**Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

Passer- och bokningssystem 2012, 10 år

Bord, stolar 2018, 5 år

|                                                 | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 608 475         | 1 608 475         |
| Inköp                                           | 82 474            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 690 949</b>  | <b>1 608 475</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 290 267        | -1 210 716        |
| Årets avskrivningar                             | -96 046           | -79 551           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 386 313</b> | <b>-1 290 267</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>304 636</b>    | <b>318 208</b>    |



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 100 068        | 97 742         |
| Förutbetald tomträttsavgäld   | 327 500        | 327 500        |
| Övriga interimfordringar      | 163 681        | 220 153        |
|                               | <b>591 249</b> | <b>645 395</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|       | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------|------------------|------------------|
| SBAB  | 8 189 385        | 6 207 285        |
| Kassa | 2 940            | 3 292            |
|       | <b>8 192 325</b> | <b>6 210 577</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

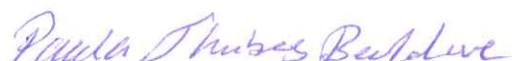
|                                     | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Förskottsbetalda hyror/avgifter     | 914 893          | 754 344          |
| Upplupna VA avgifter                | 0                | 125 659          |
| Upplupna uppvärmningskostnader      | 141 686          | 164 056          |
| Upplupna elavgifter                 | 81 034           | 64 735           |
| Upplupna renhållningsavgifter       | 17 987           | 18 706           |
| Upplupna reparationer och underhåll | 70 004           | 8 673            |
| Övriga upplupna kostnader           | 150 000          | 76 740           |
| Beräknat arvode för revision        | 37 000           | 37 000           |
|                                     | <b>1 412 604</b> | <b>1 249 913</b> |



Not 14 Likvida medel

|                                             | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel</b>                        |                  |                  |
| Kassa och bank                              | 8 192 325        | 6 210 577        |
| Avräkning klientmedel RB Fastighetsägare AB | 999 765          | 734 077          |
|                                             | <b>9 192 090</b> | <b>6 944 654</b> |

Stockholm 2019- 04-04

  
Paula Thunberg Bertolone

  
Sverker Högberg

  
Ulf Hallius

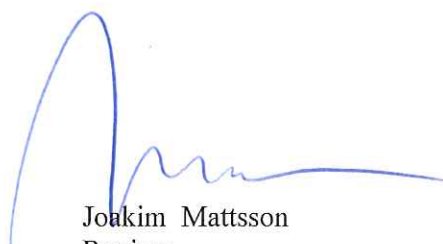
  
Johan Olsson

Milo Lavén



Vår revisionsberättelse har lämnats

  
Johan Svanberg  
Boenderevisor

  
Joakim Mattsson  
Revisor  
BoRevision

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lysbomben för räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 BoRevisions 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lysbommen för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 BoRevision 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 BoRevision 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 BoRevisions 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 den / 2019

Joakim Mattsson  
BoRevision AB

Johan Svanberg  
Förtroendevald revisor