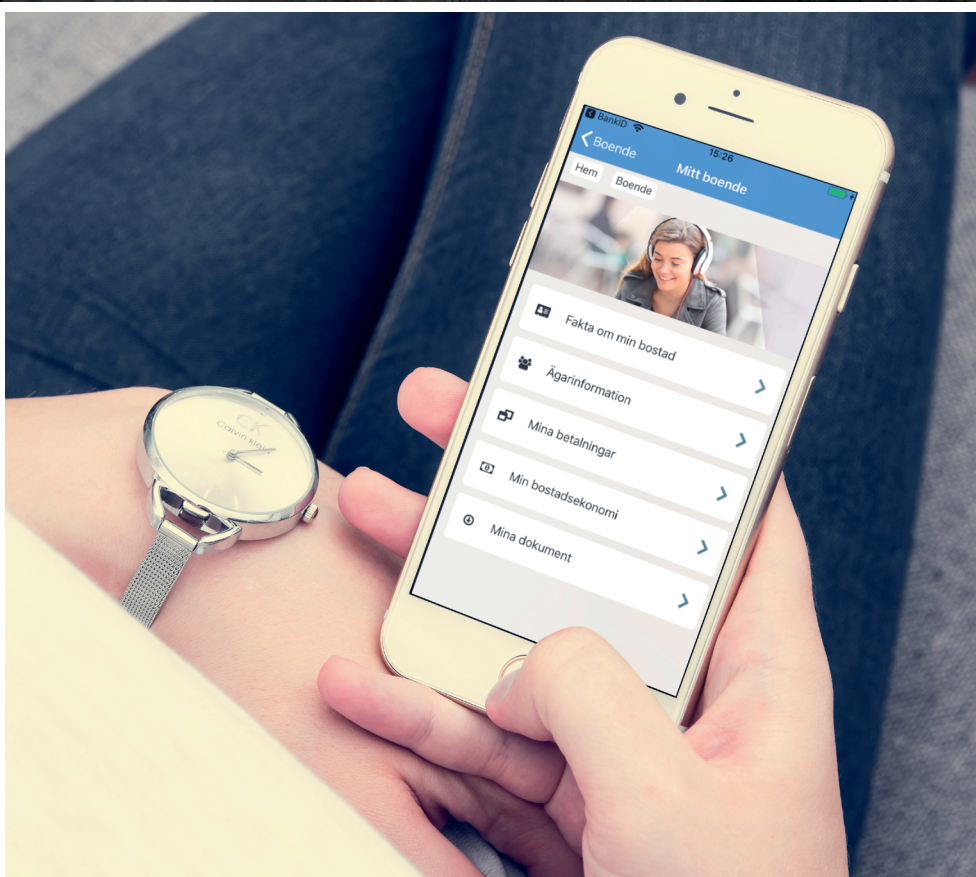




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Martin Wilhelm Camitz	Ordförande
Tobias Kulick	Vice ordförande
Sylvia Wittberg Talamo	Sekreterare
Kasper Harbo Hansen	Ledamot
Sam Sergei Hirsch	Ledamot
Ann Birgitta Kylén	Ledamot
Hedda Linda K Nilsson Orviste	Ledamot
Claes-Åke Lennart Carlsson	Suppleant
Alexej Nikolaj Sergej Maslov	Suppleant
Jakob Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander
Samuel Kjellberg
Simon Blomqvist

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Herrlander Revision AB

Valberedning

Jannike Camitz
Anna Sjöblom
Marie Thiebault-Kulick

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LJuset 1	1928	Stockholm
LJuset 2	1930	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1929 - 1930 och består av 1 flerbostadshus.

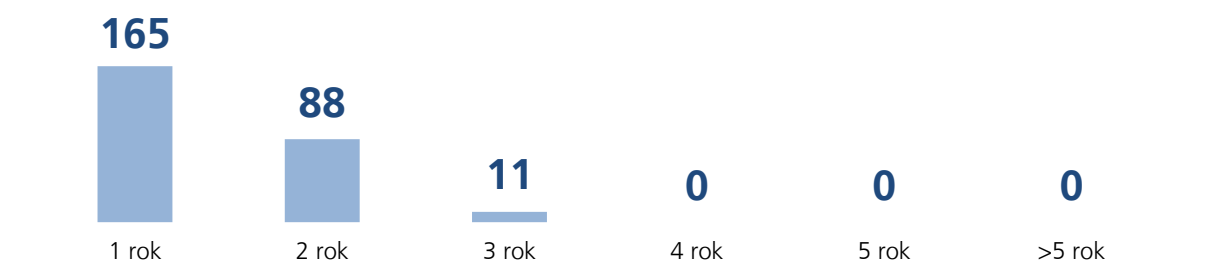
Fastigheternas värdeår är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 591 m², varav 9 764 m² utgör lägenhetsyta och 827 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 261 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Expedition	25 m ²	2021-01-01
Måleri	26 m ²	2020-12-31
Webbdesign	47 m ²	2022-05-31
Butik och kontor	110 m ²	2021-06-30
Fotograf	110 m ²	2020-03-31
Matberedning	22 m ²	2021-01-31
Restaurang	206 m ²	2022-11-30
Butik och kontor	110 m ²	2020-06-30
Redovisningsbyrå	42 m ²	2020-12-31
Kontorsinredning	110 m ²	2022-01-31
Byggnadsantikvarie	20 m ²	2022-12-27
Byggnadsantikvarie	32 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet 2	17 m ²
Övernattningslägenhet 4	22 m ²
Övernattningslägenhet 6	65 m ²

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av nedre stammar	2017	
OVK	2017	
Utvidgat cykelrum	2015 - 2016	Cykelrummets yta utökades genom bergspräckning, målades och inreddes med nya ställ.
Stamspolning	2015	Samtliga lägenheter är stamspolade via Solna högtryckspolning
Omputsning av fasad	2011 - 2013	Underhåll pågår i samband med fönsterrenoveringen.
Fönsterrenovering	2011 - 2014	Alla ytterbågar renoveras och målas
Ombyggnad av vindslokal till lägenheter	2010 - 2011	Fastighetens dagis byggdes om till lägenheter som såldes som BRF-lägenheter.
Stamspolning	2010	Utfördes under 2010
Omläggning av tak	2010 - 2012	Taket, plåt och tegel, totalrenoverades och en ny takvärmeanläggning monterades.
Renovering av balkonger	2010 - 2011	Besiktning och underhållsarbete
Ventilation	2010	Kanalarbete utfördes under 2010
Trapphusrenovering	2002 - 2004	Utfördes av Alviks Måleri/Björkstads Måleri
Gårdsrenovering	2002	Utfördes av Solna Trädgård
Rörstambyte	1995 - 1996	Utfördes av HSB-bygg
Elstambyte	1995 - 1996	Utfördes av HSB-bygg
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gårdsrenovering	2018-2020	Totalrenovering av gården. Ny utformning av innergård inklusive ny utrustning.
Ventilation tvättstuga	2020	
Stamspolning	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

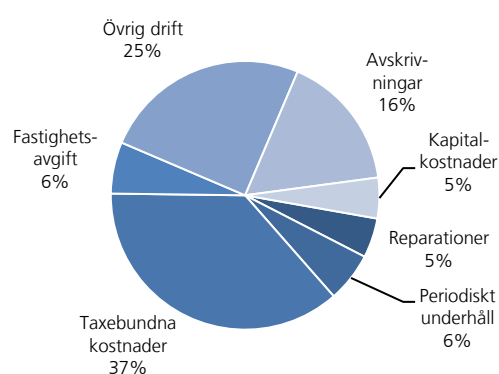
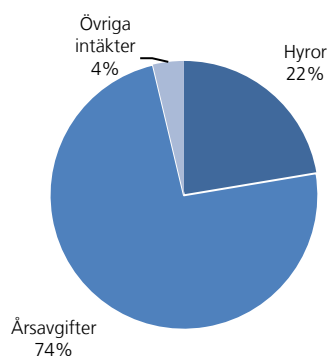
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit, 1 Gbit/s
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	CEMI Teknik AB
Kabel TV	Comhem
Hissar	S:t Eriks hiss AB
Trappstädning	KEAB Gruppen
Takunderhåll	AB Oskar Jansson
Klottersanering	Klotterkonsulten

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 153 020	3 513 933
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 897 381	8 622 461
Finansiella intäkter	512	985
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 501
Ökning av långfristiga skulder	0	4 380 996
Ökning av kortfristiga skulder	76 596	396 671
	8 974 489	13 403 613
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 963 003	6 998 228
Finansiella kostnader	429 331	418 921
Ökning av materiella anläggningstillgångar	656 666	3 347 377
Ökning av kortfristiga fordringar	28 462	0
Minskning av långfristiga skulder	119 004	0
	8 196 467	10 764 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 931 043	6 153 020
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	778 022	2 639 087

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi antagit en formell arbetsordning för styrelsen. Den är viktig för att utjämna skillnader i ledning, arbetssätt och kultur mellan olika styrelsen och främja långsiktighet.

I samma anda har vi uppdaterat underhållsplanen, ffa med vår underhållscykel för målning av fönsterbågar med en femtedel av beståndet årligen samt mindre reparationer av fasaden.

Dörrarna på Lintex lokaler har bytts ut från aluminium till trä, med ett varmare, renare uttryck som följd.

Vi har upphandlat ett nytt bredbandsavtal (samma leverantör) med nya fräscha switchar.

Vi har bytt ut kolvar i säkerhetsförråden och flera andra utrymmen, för ökad säkerhet.

Vi fortsätter arbetet på inkomstsidan i syfte att hålla föreningsavgiften fortsatt låg.

Tre lokaler har under året fått nya avtal med höjd hyra som avsevärt kommer påverka föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 261 st

Överlåtelser under året: 24 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 32 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 355

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 353

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	681	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 078	1 954	1 934	1 818
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 301	3 314	2 860	2 872
Elkostnad/m ² totalyta	46	47	44	47
Värmekostnad/m ² totalyta	172	172	170	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	24	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	40	47	47
Soliditet (%)	42	41	45	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	-255	115	-133
Nettoomsättning (tkr)	8 751	8 605	8 582	8 470

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 764 m² bostäder och 827 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	411 821	0	0	411 821
Upplåtelseavgifter	21 914 118	0	0	21 914 118
Fond för yttre underhåll	8 421 624	1 009 200	-191 330	7 603 754
S:a bundet eget kapital	30 747 563	1 009 200	-191 330	29 929 693
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 449 780	-1 009 200	-63 271	-5 377 309
Årets resultat	46 810	46 810	254 601	-254 601
S:a ansamlad förlust	-6 402 969	-962 390	191 330	-5 631 910
S:a eget kapital	24 344 594	46 810	0	24 297 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	46 810
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 440 579
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 009 200
summa balanserat resultat	-6 402 969

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

527 039
-5 875 930

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 750 729	8 604 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 652	17 604
Summa rörelseintäkter		8 897 381	8 622 461
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 173 283	-6 017 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 478	-764 465
Personalkostnader	Not 6	-278 243	-215 832
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 458 748	-1 460 897
Summa rörelsekostnader		-8 421 752	-8 459 126
RÖRELSERESULTAT		475 630	163 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		512	985
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 331	-418 921
Summa finansiella poster		-428 819	-417 936
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		46 810	-254 601
ÅRETS RESULTAT		46 810	-254 601

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 282 170	48 646 403
Pågående byggnation	Not 9	3 868 355	3 211 689
Maskiner	Not 10	50 353	92 830
Inventarier	Not 11	155 530	207 568
Summa materiella anläggningstillgångar		51 356 408	52 158 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 362 408	52 164 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	15 629
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	6 684 482	6 031 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	213 462	208 466
Summa kortfristiga fordringar		6 897 944	6 255 500
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		303 363	139 322
Summa kassa och bank		303 363	139 322
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 201 307	6 394 822
SUMMA TILLGÅNGAR		58 563 715	58 559 312

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 325 939	22 325 939
Fond för yttre underhåll	Not 15	8 421 624	7 603 754
Summa bundet eget kapital		30 747 563	29 929 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 449 780	-5 377 309
Årets resultat		46 810	-254 601
Summa fritt eget kapital		-6 402 969	-5 631 910
SUMMA EGET KAPITAL		24 344 594	24 297 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	20 270 987	27 720 987
Summa långfristiga skulder		20 270 987	27 720 987
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	11 619 004	4 288 008
Leverantörsskulder		535 870	605 406
Skatteskulder		56 312	36 888
Övriga skulder		433 167	415 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 303 781	1 194 561
Summa kortfristiga skulder		13 948 134	6 540 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 563 715	58 559 312

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar	20-50 år	20-50 år
Stomkompletteringar	20-50 år	20-50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	6 575 956	6 575 956
Hyror lokaler momspliktiga	1 934 255	1 819 272
Hyror förråd	56 052	47 921
Övriga debiterade avgifter	15 040	15 040
Gästlägenhet	169 111	146 320
Öresutjämning	315	348
	8 750 729	8 604 857

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	28 703	0
	Övriga intäkter	117 949	17 604
		146 652	17 604

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	282 744	282 523
	Fastighetsskötsel beställning	20 152	19 671
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	18 452
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 803	33 251
	Snöröjning/sandning	40 599	73 363
	Städning entreprenad	282 347	321 952
	Städning enligt beställning	0	7 500
	Mattvätt/Hyrmattor	27 139	29 173
	Hissbesiktning	6 878	8 625
	Myndighetstillsyn	46 698	0
	Gemensamma utrymmen	2 244	195
	Sophantering	70 196	0
	Gård	11 831	23 269
	Serviceavtal	46 662	56 665
	Förbrukningsmateriel	27 652	32 196
	Teleport/hissanläggning	2 976	12 000
	Brandskydd	1 976	7 858
		876 897	926 693
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	10 808	25 263
	Lokaler	41 666	313 124
	Gemensamma utrymmen	5 522	0
	Tvättstuga	32 510	42 108
	Sophantering/återvinning	7 728	0
	Entré/trapphus	0	12 911
	Lås	19 539	3 641
	VVS	20 188	21 512
	Värmeanläggning/undercentral	7 680	4 627
	Ventilation	31 161	7 657
	Elinstallationer	11 640	21 263
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	36 308	0
	Hiss	136 204	61 442
	Fasad	56 707	0
	Fönster	0	9 288
	Skador/klotter/skadegörelse	2 732	0
	Vattenskada	3 414	4 532
		423 807	527 368
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	20 767	0
	Gemensamma utrymmen	0	56 007
	Sophantering/återvinning	6 151	0
	Entré/trapphus	193 002	66 448
	Lås	40 182	0
	Ventilation	46 009	0
	Elinstallationer	0	63 335
	Hiss	358	0
	Fönster	220 571	5 542
		527 039	191 331

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	483 094	498 969
	Gas	335 157	339 542
	Värme	1 823 481	1 820 127
	Vatten	232 473	249 110
	Sophämtning/renhållning	373 433	430 753
		3 247 637	3 338 501
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	213 769	203 596
	Kabel-TV	92 905	93 182
	Bredband	243 701	244 292
		550 374	541 070
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	547 528	492 968
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 173 283	6 017 931

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	2 903	0
	Tele- och datakommunikation	3 166	1 346
	Juridiska åtgärder	71 118	49 242
	Övriga förluster	0	300 000
	Revisionsarvode extern revisor	28 324	25 955
	Föreningskostnader	23 473	49 259
	Styrelseomkostnader	25 921	31 258
	Fritids- och trivselkostnader	10 658	9 104
	Studieverksamhet	0	4 926
	Förvaltningsarvode	231 782	224 838
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 097
	Administration	20 458	9 615
	Korttidsinventarier	57 828	10 046
	Konsultarvode	25 316	37 459
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 530	10 320
		511 478	764 465

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	217 403	166 439
	Sociala kostnader	60 840	49 393
		278 243	215 832

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	18 353	18 353
	Yttertak K3	218 211	218 211
	Fönster/dörrar och portar K3	186 084	186 084
	Stomkomplettering förening K3	341 390	341 390
	Stamledningar VA K3	575 123	575 123
	Värmesystem K3	24 401	24 401
	Luftbehandlingssystem K3	671	671
	Maskiner	42 477	52 341
	Inventarier	52 038	44 323
		1 458 748	1 460 897

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 928 607	71 928 607
	Utgående anskaffningsvärde	71 928 607	71 928 607
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 282 204	-21 917 971
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 364 233	-1 364 233
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 646 437	-23 282 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 282 170	48 646 403
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	393 900	393 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	114 600 000	98 800 000
	Taxeringsvärde mark	221 800 000	157 200 000
		336 400 000	256 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	318 000 000	242 000 000
	Lokaler	18 400 000	14 000 000
		336 400 000	256 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 211 689	0
	Nyanskaffningar	656 666	3 211 689
	Omklassificeringar till byggnad	0	0
		3 868 355	3 211 689

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 707	261 707
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	261 707	261 707
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-168 877	-116 536
	Årets avskrivningar enligt plan	-42 477	-52 341
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-211 354	-168 877
	Redovisat restvärde vid årets slut	50 353	92 831

Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	431 334	295 646
	Nyanskaffningar	0	135 688
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	431 334	431 334
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-223 766	-179 443
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 038	-44 323
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-275 804	-223 766
	Redovisat restvärde vid årets slut	155 530	207 568

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	689	2 247
	Klientmedel hos SBC	6 627 680	6 013 698
	Fordringar	44 061	10 784
	Fordringar kreditfakturer	12 052	4 677
		6 684 482	6 031 406

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	109 488	104 281
	Kabel-TV	23 132	23 477
	Snöröjning/sandning	9 226	9 236
	Bredband	60 876	60 942
	Bostadsrätterna Sverige	10 740	10 530
		213 462	208 466

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	7 603 754	7 111 253
	Reservering enligt stadgar	1 009 200	768 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-191 330	-275 499
	Vid årets slut	8 421 624	7 603 754

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	6 227 491	6 296 495	2021-01-30
	Handelsbanken	1,870 %	5 141 000	5 141 000	2020-12-30
	Handelsbanken	0,990 %	500 000	500 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,870 %	6 359 000	6 359 000	2020-12-30
	Handelsbanken	1,050 %	4 662 500	4 712 500	2021-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	500 000	500 000	2021-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	1 000 000	1 000 000	2021-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	1 000 000	1 000 000	2021-03-01
	Handelsbanken	0,990 %	1 000 000	1 000 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,050 %	500 000	500 000	2021-01-30
	Handelsbanken	0,990 %	500 000	500 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 500 000	2 500 000	2021-06-30
	Handelsbanken	0,990 %	2 000 000	2 000 000	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		31 889 991	32 008 995	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 619 004	-4 288 008	
			20 270 987	27 720 987	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 294 971 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 892 000	36 892 000
Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	15 236	21 851
	Värme	234 621	253 047
	Sophämtning	41 752	16 734
	Extern revisor	26 477	26 477
	Arvoden	131 583	82 372
	Sociala avgifter	36 932	24 149
	Ränta	26 816	28 133
	Avgifter och hyror	737 919	657 455
	Gas	27 743	28 201
	Underhåll	0	23 631
	Föreningskostnader	0	27 339
	Snöröjning	1 230	5 172
	Ventilation	23 472	0
		1 303 781	1 194 560

Not 19	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

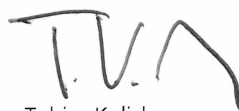
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30, 4 2020



Martin Wilhelm Camitz
Ordförande



Tobias Kulick
Vice ordförande



Sylvia Wittberg Talamo
Sekreterare



Kasper Harbo Hansen
Ledamot



Sam Sergei Hirsch
Ledamot



Ann Birgitta Kylén
Ledamot



Hedda Linda K Nilsson Orviste
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 5, 5 2020



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Samuel Kjellberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljuset, org.nr. 702001-3137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljuset för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljuset för år 2019 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. Den auktoriserade revisorn 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 tryggsätt.

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.

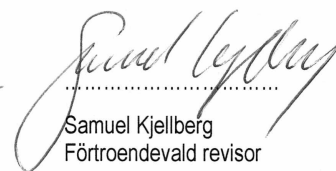
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Malmö den 5 / 5 2020



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Samuel Kjellberg
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE