

# Årsredovisning



## Bostadsrättsföreningen Lysbomben

716421-4566

Räkenskapsåret

2019

**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 2019.

## 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.

### Äkta bostadsrättsförening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

### Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den sjunde juli 2017.

### Fastigheten

Byggnaden på fastigheten Lysbomben 1 i Stockholms kommun uppfördes av dåvarande tomrättshavaren, Riksbyggen, år 1962. Föreningen, som bildades 1990, förvärvade tomträtten med byggnaden den 1 december 1995 för ombildning till bostadsrätter. Tomträttsavtalet avslutades den 31 januari 2019 och föreningen förvärvade fastigheten (tomten) från staten genom Statens Fastighetsverk (SFV) den 1 februari 2019. Fastigheten (tomten) 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 varav fem med 1 rum och kök, en med 4 rum och kök (uthyrd fram till den 31 januari 2022 utan besittningsrätt) och en med 5 rum och kök (totalt 462,5 kvm). De 30 studentlägenheterna (på sammanlagt 900 kvm) hyrs ut på ett gemensamt kontrakt 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 2019 har 19 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen godkänt 9 andrahandsupplåtelser.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj i föreningens samlingslokal med Andreas Carlgren som stämмоordförande och med deltagande av 52 röstberättigade medlemmar (inga fullmakter).

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 230 medlemmar, avgående 23 och tillkommande 24, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 231 vid årets slut.

### **Arvode till styrelse, boenderevisor och suppleanter**

Föreningsstämman 2019 beslutade att arvode för perioden fram till föreningsstämman 2020 skall utgå till styrelse samt boenderevisor och suppleanter med 7,5 basbelopp. (Beräknat på 2019 års prisbasbelopp 46 500 kronor och 2020 års prisbasbelopp 47 300 kronor innebär detta ett totalt belopp på 351 750 kronor för perioden). Stämman beslöt att därutöver skall ett arvode med 9 000 kronor utgå samlat till valberedningen för perioden fram till föreningsstämman 2020.

### **Konstituerande styrelsemöte**

Konstituerande styrelsemöte hölls den 22 maj.

### **Styrelse**

#### Ordinarie ledamöter

Paula Thunberg Bertolone	Ordförande, informationsansvarig
Sverker Högberg	Vice ordförande, sekreterare & miljöansvarig
Ulf Hallius	Ekonomiansvarig
Johan Olsson	Tekniskt ansvarig
Alexandra Lundberg	Fr.o.m 22 maj
Milo Lavén	T.o.m 22 maj

#### Suppleanter

Eric Brunfeldt	Fr.o.m 22 maj
Marina Nordlund-Nylander	Fr.o.m 22 maj
Tiana Kusturic	T.o.m 22 maj

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av styrelsen samt av Paula Thunberg Bertolone, Sverker Högberg, Ulf Hallius och Johan Olsson, 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 12 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 revisorssuppleant Jörgen Götehed Christer Solstrand

### **Portombud**

21:an	Christina Printz Vakant
23:an	Per Vedin Per Esbjörnsson Birgitta Ullén
	T.o.m. 22 maj Fr.o.m 22 maj
25:an	Michelle Benyamine Håkan Gestrin



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**

Britta Ringnér Hedberg	Samman kallande t.o.m. 22 maj
Anne-Christine Johansson	Samman kallande fr.o.m 22 maj
Carina Gunnarson,	T.o.m. 22 maj
Håkan Gestrin	Fr.o.m. 22 maj
Elinor Odeberg	Fr.o.m. 22 maj

### **Lokalansvariga**

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

### **Samlingslokalen**

Samlingslokalen erbjuder rymliga och attraktiva lokaler med utmärkt belysning, högtalare, dataprojektor och projektorduk. 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 kontakta styrelsens ordförande.

### **AVGIFTER & EKONOMI**

#### **Ekonomisk förvaltning**

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

#### **Friköp av tomträffen**

Föreningen förvärvade fastigheten (tomten) genom köpebrev med Statens Fastighetsverk (SFV) den 1 februari 2019 och beviljades lagfart med inskrivningsdatum den 28 januari 2019. Förvärvet finansierades genom ett fastighetslån i Svenska Handelsbanken (SHB) på 180 miljoner kronor.

#### **Årsavgiften**

Årsavgiften höjdes med 16 % fr.o.m. 1 januari 2019 p.g.a. kostnader för finansiering av tomtförvärvet. Som ett led i att kompensera för index- och avgiftshöjningar på kostnadssidan, har mindre höjningar (2%) genomförts såväl den 1 april 2019 som 1 januari 2020. Ny årsavgift för 2020 blev därmed 611 kronor per kvadratmeter.

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

Avgiften för övernattningslägenheten har under 2019 varit 450 kronor per natt och höjs fr.o.m. 2020 till 500 kronor per natt. Samlingslokalen kostar 300 kronor att hyra per tillfälle. Externa hyrare debiteras 1 500 kronor. Övernattningslägenheten var uthyrd 201 dygn (201 dygn 2018) och samlingslokalen 39 gånger (20 gånger 2018). Föreningens intäkter under 2019 blev genom uthyrningar 87 350 resp. 12 300 kronor (80 400 resp. 17 000 kronor 2018).

### **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 555 tusen kronor. För hyra av de 30 studentlägenheterna betalade SSSB under året ca 1 352 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 beslut i styrelsen. En digital underhållsplan har utvecklats med hjälp av HSB.

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

HSB Mark har ansvarat för trädgårdsskötseln. Marksyn genomfördes den 15 maj och den 24 september. Föreningens trädgårdsgrupp ordnade en vårbruksdag den 28 april. Gruppen har sammanträtt en gång under året. Styrelsen riktar ett varmt tack till dem för deras insatser under året.

### **Blåljuskod**

I april lät styrelsen komplettera passersystemet med en s.k. Blåljuskod som ger polis, ambulanspersonal och räddningstjänst obegränsad möjlighet att komma in dygnet runt. Den unika koden är registrerad hos polismyndigheten och påverkas inte av ett föreningens vanliga portkodsbyten. Koden blir särskilt viktig om man som sjuk inte själv kan släppa in hjälpen, vilket är trygghetsskapande för både oss som bor här och för våra anhöriga.

### **Fasadrenovering**

Under en inventering av husets fasad, som styrelsen beställt hösten 2018, upptäcktes att de horisontella fogarna var i dåligt skick och behövde ersättas för att inte vatten skulle tränga in bakom putsen. Den upphandlade renoveringen av fasaderna genomfördes under våren fram till sommaren i år. Arbetet slutbesiktigades i september av extern expert utan anmärkningar. Ny fogrenovering kan behöva göras om cirka femton år.

### **Fyrverkarhissen**

Avtalet med BRF Silvieberg för nyttjanderätten till Fyrverkarhissen är förlängt till den 30 september 2020.



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

Fjärrvärmeförbrukning har under 2019 minskat med 11,7 % vilket motsvarar 146 MWh eller ca 131 000 kronor. Förbrukningen av fastighetsel (inklusive el för värmepumparna) har ökat med 3 % vilket motsvarar 10 741 kWh eller 13 426 kronor. Vattenförbrukningen minskade med 3 % vilket motsvarar 1 334 kbm eller ca 32 040 kronor för minskad förbrukning av varmvatten och ca 20 000 kronor för minskad förbrukning av kallvatten. Styrelsen har också under året lyckats få vår vattendebiteringstaxa sänkt genom kontakt med Stockholm Vatten. Solcellsanläggningen har under året levererat drygt 17 MWh fastighetsel, samma mängd som året före. De elektroniska anslagstavlorna visar löpande hur mycket solen som genereras.

### **Ny Energideklaration**

Föreningen har nu en ny Energideklaration som tagits fram i samarbete mellan styrelsen, vår förvaltare och en certifierad energispecialist i enlighet med den nya förordning som nu gäller. Den kommer nu att gälla i tio år till år 2029. Kraven på ett hus energieffektivitet är numera mycket höga och vi tilldelats ett D på en skala från A - F. Vi kan dock vara nöjda med att hus av samma ålder som Lysbomben i snitt använder 50 % mer energi per kvadratmeter och år. På senare år har vi ju också själva börjat producera egen solen för fastigheten.

### **Ny bredbandsoperatör**

Föreningen har valt Bahnhof som leverantör av föreningens bredband fram till 2022. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, 1000 Mbit/s i bandbredd till varje lägenhet i huset.

### **Ny kabel-tv leverantör**

Föreningen har valt ComHem som kabel-tv leverantör fram till 2022. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, ett analogt basutbud av kanaler till varje lägenhet i huset.

### **Radonmätning**

En ny radonmätning gjordes under vintersäsongen 2018-2019 i 49 lägenheter och kontor och mätidosorna skickades till certifierat mätlaboratorium för utvärdering. I två lägenheter som uppvisat något förhöjda värden gjordes en andra kontrollmätning nu med godkänt resultat. Lysbombens radonmätning 18/19 har därefter godkänts av miljöförvaltningen. Styrelsen riktar ett stort tack till dem som deltagit i mätningarna.

### **Stamspolningar**

Styrelsen beslutade att under 2019 genomföra en grundlig genomgång av husets avloppsstammar. För att öka livslängden på röret har avloppsrören i samtliga lägenheter högtryckspolats. Resultatet är så här långt positivt då inget läckage har upptäckts i stammarna. Under 2020 kommer nu delar av avloppsnätet detaljgranskas genom filmning. Styrelsen har också inlett en utredning om alternativ till en stamrenovering som relining. Utredningen beräknas vara klar hösten 2020.

### **Upphandling av nya värmepumpar**

Våra värmepumpar i undercentralen har under de senaste decennierna sparat miljoner åt föreningen i form av minskade fjärrvärmekostnader. Nu har värmepumparna nått gränsen för sin ekonomiska och tekniska livslängd varför styrelsen gav HSB i uppdrag att upphandla nya effektivare och tystare värmepumpar, effektivare värmeväxlare och annan kringutrustning. Ett förfrågningsunderlag skickades ut till ett flertal entreprenörer i december, och i början på 2020 inledde styrelsen arbetet med att analysera offerter och välja entreprenör. Planen är att driftsätta ny anläggning under hösten 2020 för bättre energiprestanda, högre driftsäkerhet och att frigöra utrymmen i källaren för nya ändamål.



### Miljöpåverkan

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

### INFORMATION & FÖRENINGSAKTIVITETER

#### Framtidsgruppen

Ordföranden har bildat en ny framtidsgrupp till vilken alla medlemmar inbjuds medverka i. Tanken är att gruppen skall vara ett oberoende forum för förslag och diskussioner om framtida förbättringar av föreningens verksamhet på kort och på lång sikt. Framtidsgruppen har haft ett sammanträde under året.

#### Information & informationsbrev

Ordföranden har lämnat aktuell information vid olika samlingar som vårbruksdagen, föreningsstämman, grillfesten och vid höstfesten. Två informationsbrev med aktuell information har delats ut i brevlådorna, ett i januari och ett i december. Givetvis finns de också på hemsidan. Både hemsidan och de elektroniska anslagstavlor fortsätter att vara viktiga informationskanaler för snabba nyheter. Där finns också möjlighet att avläsa pågående och ackumulerad egenproduktion av solel.

#### Grillkväll och Höstfest

Föreningen ordnade en välbesökt grillkväll i Orlando den 11 juni. Höstfesten den 11 september blev mycket lyckad med rekordstort deltagande av ca 100 medlemmar. Alla hälsades välkomna av Paula med mousserande vin/alkoholfri dryck. Paula informerade om pågående och planerade projekt och verksamheter samt svarade på frågor med hjälp av övriga i styrelsen. De italienska och de klassiska bufféerna var som vanligt delikata. Avslutningsvis serverades kaffe och prinsesstårta och de tre tipstävlingstvinnarna belönades.

#### Hockey- och fotbollskvällar i samlingslokalen

Den välutrustade samlingslokalen har nu gett styrelsen möjlighet att under 2019 bjuda in medlemmarna till flera hockey- och fotbollskvällar i samlingslokalen till självkostnadspris.

#### Grannsamverkan

Representanter för styrelserna i de tre grannföreningarna Lysbomben, Silvieberg och Wivallius träffas två gånger om året för att utbyta erfarenheter och information om gemensamma förvaltningsfrågor.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kr)	11 560 030	10 103 728	9 971 899	8 270 763	8 238 302
Årets resultat (kr)	1 305 527	368 368	372 006	-2 745 891	-1 717 146
Årets kassaflöde (kr)	1 984 066	2 247 436	2 347 856	-6 515 334	4 418 875
Energiförbrukn (kWh/kvm)	106	88	88	100	92
Saldo yttre reparationsfond (kr)	4 874 226	4 374 226	3 208 654	2 176 267	1 967 267
Soliditet (%)	33	98	97	97	97
Kassalkviditet (%)	475	482	341	243	456
Årsavgift (kr/kvm)	599	506	496	397	397
Sparande (kr/kvm)	229	157	176	30	35
Räntebärande lån (kr/kvm)	14 240	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.



**Förändring eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 753 585	50 750 955	4 374 226	-17 112 344	368 368
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				368 368	-368 368
Årets resultat					1 305 527
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 753 585</b>	<b>50 750 955</b>	<b>4 874 226</b>	<b>-17 243 976</b>	<b>1 305 527</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-17 243 976
årets vinst	1 305 527
	<b>-15 938 449</b>

behandlas så att

till yttre reparationsfond överförs	500 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-176 794
i ny räkning överförs	-16 261 655
	<b>-15 938 449</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	11 560 030	10 103 728
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 356 592	-856 536
Driftskostnader	3	-5 170 396	-6 072 554
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-400 245	-398 056
Personalkostnader	5	-478 139	-471 733
Avskrivningar	6	-1 961 902	-1 961 617
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 192 756</b>	<b>343 232</b>
Ränteintäkter		30 328	25 476
Räntekostnader		-917 557	-340
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 305 527</b>	<b>368 368</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 305 527</b>	<b>368 368</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 305 527</b>	<b>368 368</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	7, 8	78 474 785	80 079 787
Mark	9	180 104 200	0
Markanläggningar	10	104 650	130 900
Pågående om- och tillbyggnader	11	114 300	0
Maskiner och inventarier	12	208 590	304 636
		<b>259 006 525</b>	<b>80 515 323</b>

#### Summa anläggningstillgångar

259 006 525

80 515 323

#### Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 050	2 396
Övriga fordringar		4 848	6 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	392 860	591 249
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB		1 325 275	999 765
		<b>1 725 033</b>	<b>1 599 428</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	14	9 850 882	8 192 325
----------------	----	-----------	-----------

#### Summa omsättningstillgångar

11 575 915

9 791 753

### SUMMA TILLGÅNGAR

270 582 440

90 307 076

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		49 753 585	49 753 585
Upplåtelseavgifter		50 750 955	50 750 955
Yttre reparationsfond		4 874 226	4 374 226
		<b>105 378 766</b>	<b>104 878 766</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-17 243 976	-17 112 344
Årets resultat		1 305 527	368 368
		<b>-15 938 449</b>	<b>-16 743 976</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 440 317</b>	<b>88 134 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	0	0
Mottagna depositioner		206 825	140 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>206 825</b>	<b>140 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		178 500 000	0
Leverantörsskulder		548 904	489 071
Skatteskulder		43 268	31 051
Övriga skulder		182 187	98 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 660 939	1 412 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>180 935 298</b>	<b>2 031 461</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>270 582 440</b>	<b>90 307 076</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Resultat efter finansiella poster		1 305 527	368 368
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 961 902	1 961 617
<b>Likviditet från resultatet</b>		<b>3 267 429</b>	<b>2 329 985</b>
Förändring av kortfristiga fordr. exkl. avr RB Fastighetsägare AB		199 905	259 501
Förändring av kortfristiga skulder exkl. lånedel		403 836	-259 576
<b>Akkumulerad likviditet från verksamheten</b>		<b>3 871 170</b>	<b>2 329 910</b>
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-180 453 104	-82 474
<b>Likviditet från investeringar</b>		<b>-180 453 104</b>	<b>-82 474</b>
Nyupptagna lån		178 500 000	0
Mottagna depositioner		66 000	0
<b>Likviditet</b>		<b>178 566 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 984 066</b>	<b>2 247 436</b>
Kassa och bank		9 850 882	8 192 325
Avräkning RB Fastighetsägare AB		1 325 275	999 765
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>11 176 157</b>	<b>9 192 090</b>

## 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 komponentindelad. Följande avskrivningstider 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 - Badrum	25 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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### **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 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 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 21,4 %.

### **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 exkl fastighetslån.

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

Räntebärande lån, beräknas som fastighetslån, dividerat med total bostadsrättsarea.

För ytterligare upplysningar hänvisas till noterna.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	1 919 100	1 883 835
Hysesintäkter lokaler	2 075 467	1 844 682
Fastighetskatt	185 536	134 244
Årsavgifter bostäder	7 466 784	6 341 773
Rabatter ./.	-235 569	-220 854
Kabel-TV / Internet	39 660	39 660
Hysesbortfall	-61 284	-58 098
Ersättningar och intäkter	137 336	138 486
Övriga rörelseintäkter	33 000	0
	<b>11 560 030</b>	<b>10 103 728</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer bostäder	157 552	213 669
Löpande reparationer lokaler	29 121	82 673
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	179 421	165 494
Löpande reparationer installationer	13 511	131 053
Löpande reparationer VA/sanitet	221 953	61 101
Löpande reparationer hissar	45 289	75 870
Löpande reparationer huskropp utvändigt	449 462	0
Löpande reparationer portar	46 421	85 833
Löpande reparationer övrigt	37 070	40 843
Fönsterrenovering	176 794	0
	<b>1 356 594</b>	<b>856 536</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	1 080 477	857 773
Obligatorisk ventilationskontroll	0	43 082
Besiktning/serviceavtal	57 479	58 366
Energideklarationer	24 166	0
Trädgård	62 928	6 821
Snöröjning	50 069	52 442
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	17 105
Fastighetsel	604 262	574 866
Uppvärmning	1 123 642	1 128 710
Vatten	290 119	328 603
Sophämtning	386 725	382 370
Fastighetsförsäkring	108 213	89 597
Självrisk/reparation försäkringsskador	491 459	308 430
Avgälder, arrenden och avgifter	170 708	1 382 555
Kabel-TV och internet	119 967	305 542
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	481 170	424 770
Tvätt-/sköljmedel	119 012	111 523
	<b>5 170 396</b>	<b>6 072 555</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	128 945	123 647
Revisionsarvode	36 793	36 804
Förvaltningsarvode	221 726	218 716
Övriga externa tjänster	12 780	18 888
	<b>400 244</b>	<b>398 055</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	338 350	338 350
Revisionsarvoden boenderevisor	10 400	6 900
Lön övriga	26 200	20 800
Lagstadgade sociala avgifter	103 189	105 683
	<b>478 139</b>	<b>471 733</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	952 176	951 891
Om/tillbyggnad	887 430	887 430
Markanläggningar	26 250	26 250
Maskiner	96 046	96 046
	<b>1 961 902</b>	<b>1 961 617</b>



**Not 7 Byggnad**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	103 919 032	103 919 032
Stambyte 3 lgh	129 604	0
Badrum hyreslgh	105 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 153 636</b>	<b>103 919 032</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-23 839 245	-21 999 924
Årets avskrivningar enligt plan	-1 839 606	-1 839 321
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 678 851</b>	<b>-23 839 245</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 474 785</b>	<b>80 079 787</b>

**Not 8 Taxeringsvärden byggnad och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Taxeringsvärden byggnad	162 400 000	136 000 000
Taxeringsvärden mark	269 800 000	174 400 000
<b>432 200 000</b>	<b>310 400 000</b>	

**Not 9 Mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Mark	180 104 200	0
<b>180 104 200</b>	<b>0</b>	

**Not 10 Markanläggningar**

Markanläggning 2004, 20 år

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	525 000	525 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>525 000</b>	<b>525 000</b>
Ingående avskrivningar	-394 100	-367 850
Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-420 350</b>	<b>-394 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>104 650</b>	<b>130 900</b>

**Not 11 Pågående arbeten**

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående arbete våtrum	52 772	0
Pågående arbete värmeanläggning UC	61 528	0
	<b>114 300</b>	<b>0</b>

**Not 12 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

Passer- och bokningssystem 2012, 10 år  
Bord, stolar 2018, 5 år

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 690 949	1 608 475
Inköp	0	82 474
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 690 949</b>	<b>1 690 949</b>
Ingående avskrivningar	-1 386 313	-1 290 267
Årets avskrivningar	-96 046	-96 046
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 482 359</b>	<b>-1 386 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>208 590</b>	<b>304 636</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	101 759	100 068
Förutbetald tomträttsavgäld	0	327 500
Övriga interimfordringar	291 101	163 681
	<b>392 860</b>	<b>591 249</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	9 625 727	8 189 385
Handelsbanken	224 133	0
Kassa	1 022	2 940
	<b>9 850 882</b>	<b>8 192 325</b>

**Not 15 Långfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken - 0,451 % - 2020-05-04	178 500 000	0
Avgår kortfristig del ./.	-178 500 000	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 169 500 000 kronor.



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	7 700	0
Upplupna sociala avgifter	2 419	0
Upplupna räntekostnader fastighetslån	62 614	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 016 670	914 893
Upplupna VA avgifter	20 409	0
Upplupna uppvärmningskostnader	122 649	141 686
Upplupna elavgifter	58 151	81 034
Upplupna renhållningsavgifter	38 038	17 987
Upplupna reparationer och underhåll	295 290	70 004
Övriga upplupna kostnader	0	150 000
Beräknat arvode för revision	37 000	37 000
	<b>1 660 940</b>	<b>1 412 604</b>



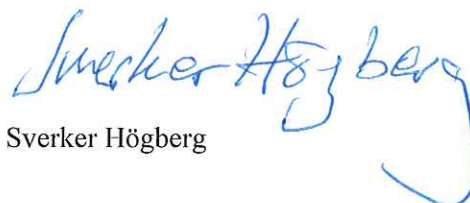
Not 17 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	9 850 882	8 192 325
Avräkning klientmedel RB Fastighetsägare AB	1 325 275	999 765
	<b>11 176 157</b>	<b>9 192 090</b>

Stockholm 2020- 03-19



Paula Thunberg Bertolone



Sverker Högberg



Ulf Hallius



Alexandra Lundberg

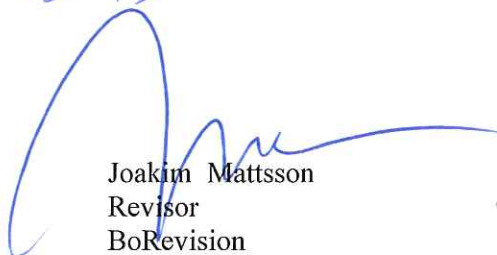


Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020. 03-19



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 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 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 revisionsd i Sverige. Revisorerans 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 revisorsd 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 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

## 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 Lysbomben 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. 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 allt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 19 / 3 2020

Joakim Mattsson  
BoRevision AB

Johan Svanberg  
Förtroendevald revisor

## BRF LYSBOMBEN

### VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ÅRSMÖTET 7 MAJ 2020

	Namn	Förslag
<b>Styrelsen</b> Ordinarie ledamöter	Paula Thunberg Bertolone Sverker Högberg Johan Olsson Ulf Hallius Alexandra Lundberg	Omval Omval Omval Omval Omval
<b>Suppleanter</b>	Erik Brunfelt Marina Nordlund-Nylander	Omval Omval
<b>Revisorer</b> Externrevisor Boenderevisor Boenderevisorssuppleant	BoRevision AB Johan Svanberg Christer Solstrand	Omval Omval Omval

Portombud	Namn	Förslag
21:an	Christina Printz Vakant	Omval
23:an	Per Vedin Birgitta Ullén	Omval Omval
25:an	Michelle Benyamine Håkan Gestrin	Omval Omval
27:an	Mona Westerlund Kersti Mattsson	Omval Omval

Stockholm den 17 mars 2020

Ann-Christine Johansson

Håkan Gestrin

Elinor Odenberg



**§ 13 Fråga om arvode till styrelsen och revisorerna**

Ann-Christine Johansson sammankallande i valberedningen,  
redogör på uppdrag från valberedningen.

Valberedningens förslag till beslut om arvode till styrelsen och  
revisorer.

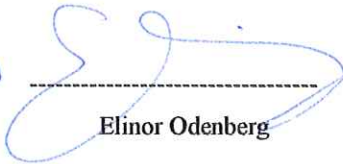
**Valberedningen föreslår stämman besluta:**

Om ett oförändrat arvode om totalt 7½ basbelopp skall utgå till  
styrelse, boenderevisor och suppleant från och med denna  
föreningsstämma till ordinarie föreningsstämma 2021.

Stockholm den 17 / 3 -2020

  
Ann-Christine Johansson

  
Håkan Gestrin

  
Elinor Odenberg

§ 14 Fråga om arvode till valberedningen

Johan Svanberg boenderevisor förslag till beslut om arvode till valberedningen.

**Boenderevisorn föreslår stämman besluta:**

Om ett oförändrat arvode till valberedningen för deras arbete fram till och med ordinarie föreningsstämma 2021 på sammanlagt 9 000 kronor

Stockholm 19/3 - 2020



Johan Svanberg



Christer Solstrand

## § 17 Val av valberedningen

Valberedningen har bestått av Ann-Christine Johansson (sammankallande) Håkan Gestrin och Elinor Odeberg som övriga ledamöter.

Elinor Odeberg har tackat nej till omval på grund av att de ska flytta.

### **Boenderevisorn föreslår stämman besluta:**

Att välja Ann-Christine Johansson (sammankallande) Håkan Gestrin och nyval av Tina Eklund som övriga ledamöter.

Stockholm <sup>23</sup>/<sub>3</sub> - 2020



Johan Svanberg



Christer Solstrand