

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- 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 2020-06-18 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
Thomas Olov Berg	Vice ordförande
S E Wittberg Talamo	Sekreterare
Kasper Harbo Hansen	Kassör
Per Michael Banker	Ledamot
Sam Sergej Hirsch	Ledamot
Samare Jarf	Ledamot
Hedda Linda K Nilsson Orviste	Ledamot

Tobias Kulick	Suppleant
Alexej Nikolaj Sergej Maslov	Suppleant
Gunnel Kristina Sjögren	Suppleant
Jakob Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

E W

Revisorer

Liselotte Herrlander
Maria Viklund
Nils Bergel

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Herrlander Revision AB

Valberedning

M Jannike Camitz *Ann-Kylén*
Anna Sjöblom Sammanställande
Marie Thiebault-Kulick

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2020-03-03. Extra stämma med anledning av stadgeändring och införande av elektroniska hjälpmedel för kallelse.

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.

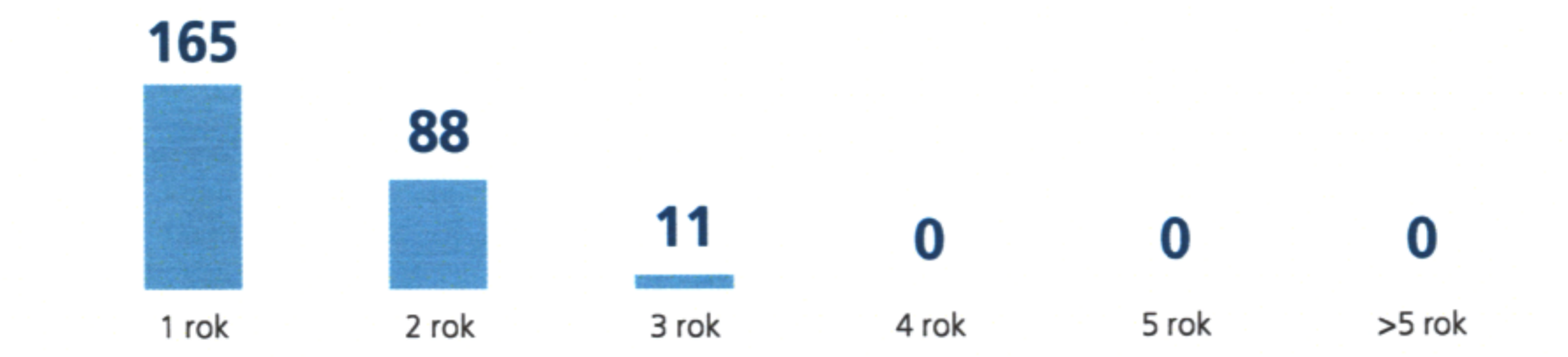
Fastigheternas värdeår är 1962.

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
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
Kontorsinredning	110 m ²	2022-01-31
Byggnadsantikvarie	20 m ²	2022-12-27
Byggnadsantikvarie	32 m ²	2020-12-31
Kontorshotell	68 m ²	2030-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2020	Utfördes av Solna Högtrycksspolning
Energideklaration	2020	
Gårdsrenovering	2018 - 2020	Stor renovering av gårdens västra del. Ny utformning av innergård inklusive helt nytt gårdshus i kopparplåt. Utfördes av Marbit.
Spolning av nedre stammar	2017	Utfördes av Solna Högtrycksspolning
OVK	2017	
Utvidgat cykelrum	2015 - 2016	Cykelrummets yta utökades genom bergspräckning, målades och inreddes med nya ställ.
Fönsterrenovering	2011 - 2014	Alla ytterbågar renoveras och målas
Ventilation	2010	Kanalarbete utfördes under 2010
Omläggning av tak	2010 - 2012	Taket, plåt och tegel, totalrenoverades och en ny takvärmeanläggning monterades.
Ombyggnad av vindslokal till lägenheter	2010 - 2011	Fastighetens dagis byggdes om till lägenheter som såldes som BRF-lägenheter.
Trapphusrenovering	2002 - 2004	Utfördes av Alviks Måleri/Björkstads Måleri
Rörstambyte	1995 - 1996	Utfördes av HSB-bygg
Elstambyte	1995 - 1996	Utfördes av HSB-bygg
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK/Kanalrensning	2021	
Ventilation tvättstuga	2021	Utförs i januari 2021

EM

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

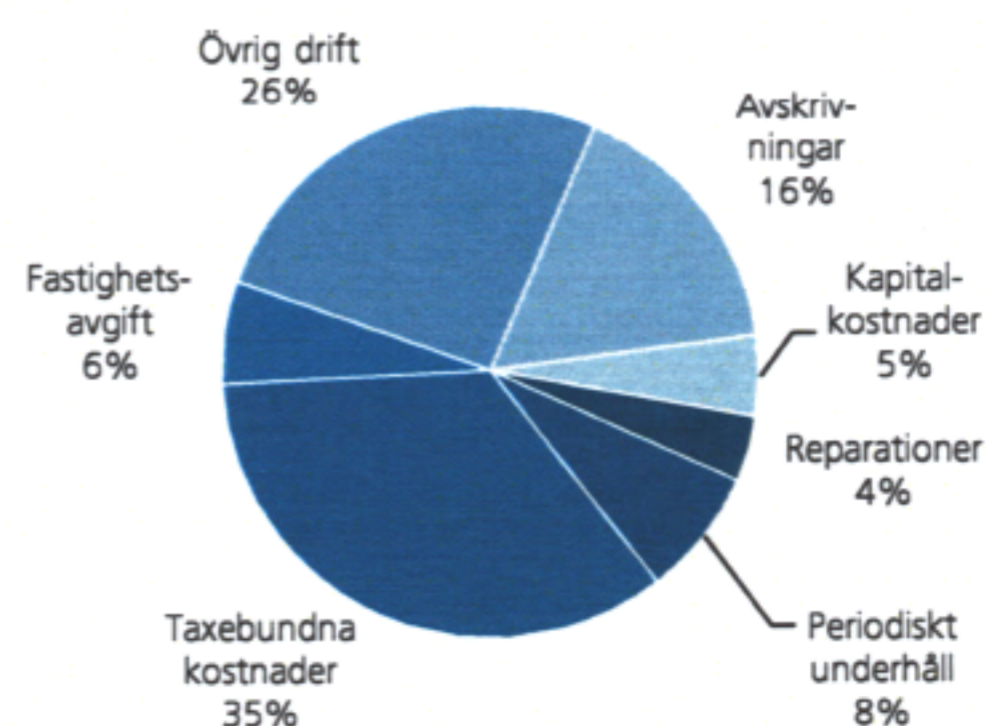
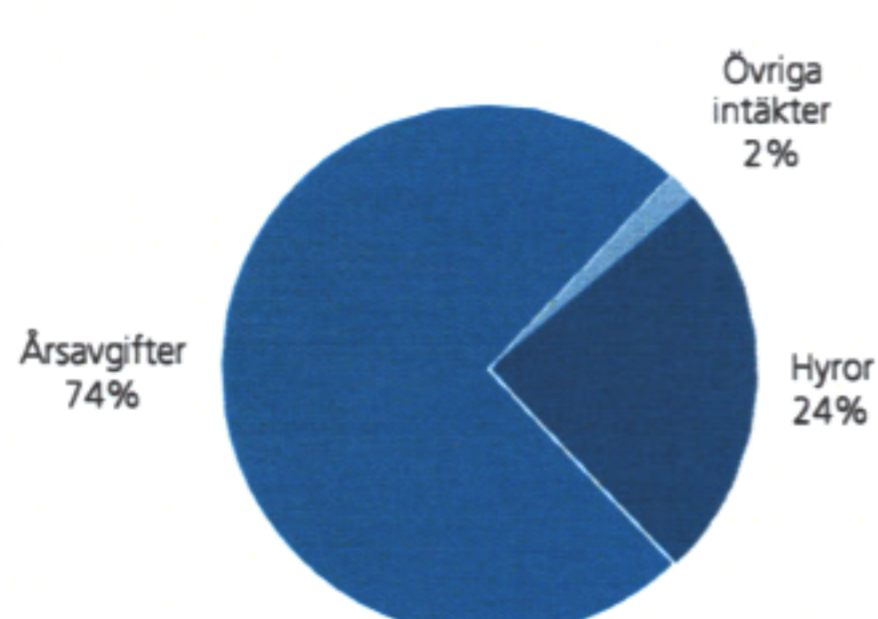
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit, 1 Gbit/s
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	CEMI Teknik AB
Kabel TV	Comhem
Hissar	S:t Eriks hiss AB
Trappstädning	KEAB Gruppen
Takunderhåll	AB Oskar Jansson
Klottersanering	Klotterkonsulten
Snöskottning	Miramix AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 931 043	6 153 020
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 865 115	8 897 381
Finansiella intäkter	281	512
Ökning av kortfristiga skulder	793 178	76 596
	9 658 574	8 974 489
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 012 794	6 963 003
Finansiella kostnader	429 675	429 331
Ökning av materiella anläggningstillgångar	573 756	656 666
Ökning av kortfristiga fordringar	96 153	28 462
Minskning av långfristiga skulder	5 260 004	119 004
	13 372 382	8 196 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 217 234	6 931 043
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 713 808	778 022

*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 1 429 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

2020 var ett år i stiltje på många sätt. Endast mindre underhållsarbeten, reparationer och garantijobb utfördes på fastigheten.

Vi fortsätter löpande laga fasaden när skador uppstår och bedömningen är att den håller många år än.

Stamspolning utfördes under hösten och var framgångsrik. Icke desto mindre hade vi två vattenskador som blev mycket dyra för föreningen. Medlemmarna ombeds iaktta försiktighet med avloppen för att undvika skador.

Vi fick två nya lokalhyresgäster i Svenska Kakel som är i stånd att inreda ett showroom och Artportable som tog över sin hyresvärds kontrakt.

Stadgarna reviderades under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 261 st

Överlåtelser under året: 36 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 29 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 353

Tillkommande medlemmar: 45

Avgående medlemmar: 43

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 355

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	681	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 209	2 078	1 954	1 934
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 757	3 301	3 314	2 860
Elkostnad/m ² totalyta	43	46	47	44
Värmekostnad/m ² totalyta	163	172	172	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	22	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	41	40	47
Soliditet (%)	45	42	41	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	47	-255	115
Nettoomsättning (tkr)	8 779	8 751	8 605	8 582

Ytutgifter 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	8 903 785	1 009 200	-527 039	8 421 624
S:a bundet eget kapital	31 229 724	1 009 200	-527 039	30 747 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 885 130	-1 009 200	573 849	-6 449 780
Årets resultat	-44 773	-44 773	-46 810	46 810
S:a ansamlad förlust	-6 929 903	-1 053 973	527 039	-6 402 969
S:a eget kapital	24 299 821	-44 773	0	24 344 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-44 773
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 875 930
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 009 200
summa balanserat resultat	-6 929 903

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

692 481
-6 237 422

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

M
h

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 779 388	8 750 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 727	146 652
Summa rörelseintäkter		8 865 115	8 897 381
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 162 897	-6 173 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 984	-511 478
Personalkostnader	Not 6	-416 913	-278 243
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 467 700	-1 458 748
Summa rörelsekostnader		-8 480 494	-8 421 752
RÖRELSERESULTAT		384 621	475 630
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		281	512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 675	-429 331
Summa finansiella poster		-429 394	-428 819
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 773	46 810
ÅRETS RESULTAT		-44 773	46 810

M
4

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	50 309 105	47 282 170
Pågående byggnation	Not 9	0	3 868 355
Maskiner	Not 10	17 237	50 353
Inventarier	Not 11	136 122	155 530
Summa materiella anläggningstillgångar		50 462 464	51 356 408
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 468 464	51 362 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 082	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 846 086	6 684 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	280 795	213 462
Summa kortfristiga fordringar		3 137 963	6 897 944
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		445 689	303 363
Summa kassa och bank		445 689	303 363
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 583 652	7 201 307
SUMMA TILLGÅNGAR		54 052 116	58 563 715

W
h

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	22 325 939	22 325 939
Fond för yttre underhåll	Not 15 8 903 785	8 421 624
Summa bundet eget kapital	31 229 724	30 747 563
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 885 130	-6 449 780
Årets resultat	-44 773	46 810
Summa fritt eget kapital	-6 929 903	-6 402 969
SUMMA EGET KAPITAL	24 299 821	24 344 594
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17 10 359 000	20 270 987
Summa långfristiga skulder	10 359 000	20 270 987
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17 16 270 987	11 619 004
Leverantörsskulder	732 181	535 870
Skatteskulder	81 696	56 312
Övriga skulder	639 798	433 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 668 633	1 303 781
Summa kortfristiga skulder	19 393 295	13 948 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 052 116	58 563 715

W
h

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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
Gård	25 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

	2020	2019
Årsavgifter	6 575 956	6 575 956
Hyror lokaler momspliktiga	2 056 227	1 934 255
Hyror förråd	70 971	56 052
Hysesrabatt	-156 608	0
Övriga debiterade avgifter	86 263	15 040
Gästlägenhet	146 250	169 111
Öresutjämning	328	315
	8 779 388	8 750 729

Handwritten signature

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Extra statligt stöd	28 804	0
	Försäkringsersättning	56 523	28 703
	Övriga intäkter	400	117 949
		85 727	146 652

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	286 252	282 744
	Fastighetsskötsel beställning	21 750	20 152
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 227	6 803
	Snöröjning/sandning	37 086	40 599
	Städning entreprenad	288 156	282 347
	Städning enligt beställning	1 353	0
	Mattvätt/Hyrmattor	28 989	27 139
	Hissbesiktning	6 958	6 878
	Myndighetstillsyn	0	46 698
	Gemensamma utrymmen	5 159	2 244
	Sophantering	0	70 196
	Gård	14 932	11 831
	Serviceavtal	47 150	46 662
	Förbrukningsmateriel	16 386	27 652
	Teleport/hissanläggning	0	2 976
	Brandskydd	547	1 976
		780 945	876 897
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	10 808
	Lokaler	34 813	41 666
	Gemensamma utrymmen	0	5 522
	Tvättstuga	38 984	32 510
	Sophantering/återvinning	0	7 728
	Entré/trapphus	15 304	0
	Lås	14 911	19 539
	VVS	63 972	20 188
	Värmeanläggning/undercentral	8 903	7 680
	Ventilation	8 753	31 161
	Elinstallationer	0	11 640
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	36 308
	Hiss	31 333	136 204
	Fasad	0	56 707
	Skador/klotter/skadegörelse	10 748	2 732
	Vattenskada	121 377	3 414
		349 097	423 807

M
h

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	4 600	0
	Lokaler	0	20 767
	Sophantering/återvinning	0	6 151
	Entré/trapphus	58 600	193 002
	Lås	18 614	40 182
	VVS	296 042	0
	Stambyte	16 552	0
	Värmeanläggning	93 740	0
	Ventilation	0	46 009
	Hiss	0	358
	Fönster	204 333	220 571
		692 482	527 039
	Taxebundna kostnader		
	El	454 631	483 094
	Gas	331 214	335 157
	Värme	1 729 185	1 823 481
	Vatten	264 991	232 473
	Sophämtning/renhållning	324 875	373 433
		3 104 895	3 247 637
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	233 745	213 769
	Självrisk	189 200	0
	Kabel-TV	92 537	92 905
	Bredband	158 740	243 701
		674 221	550 374
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	561 256	547 528
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 162 897	6 173 283

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	4 889	2 903
	Tele- och datakommunikation	3 779	3 166
	Juridiska åtgärder	58 864	71 118
	Inkassering avgift/hyra	911	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 909	28 324
	Föreningskostnader	4 928	23 473
	Styrelseomkostnader	33 353	25 921
	Fritids- och trivselkostnader	10 464	10 658
	Förvaltningsarvode	208 719	231 782
	Administration	29 216	20 458
	Korttidsinventarier	5 403	57 828
	Konsultarvode	32 808	25 316
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 740	10 530
		432 984	511 478

Handwritten signature

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	325 000	217 403
	Sociala kostnader	91 913	60 840
		416 913	278 243
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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
	Utemiljö allmänt K3	14 686	0
	Maskiner	33 116	42 477
	Inventarier	55 664	52 038
		1 467 700	1 458 748
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 928 607	71 928 607
	Omklassificering från pågående byggnation	4 405 855	0
	Årets nyanskaffningar	0	0
	Årets avyttringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	76 334 462	71 928 607
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 646 437	-23 282 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 378 920	-1 364 233
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 025 357	-24 646 437
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 309 105	47 282 170
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	393 900	393 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	114 600 000	114 600 000
	Taxeringsvärde mark	221 800 000	221 800 000
		336 400 000	336 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	318 000 000	318 000 000
	Lokaler	18 400 000	18 400 000
		336 400 000	336 400 000

E W

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 868 355	3 211 689
	Nyanskaffningar	537 500	656 666
	Omklassificeringar till byggnad	-4 405 855	0
		0	3 868 355
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 707	261 707
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	261 707	261 707
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-211 354	-168 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 116	-42 477
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-244 470	-211 354
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 237	50 353
Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	431 334	431 334
	Nyanskaffningar	36 256	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	467 590	431 334
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-275 804	-223 766
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 664	-52 038
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-331 468	-275 804
	Redovisat restvärde vid årets slut	136 122	155 530

M
e

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 762	689
	Momsavräkning	10 517	0
	Klientmedel hos SBC	2 771 546	6 627 680
	Fordringar	43 209	44 061
	Fordringar kreditfakturor	12 052	12 052
		2 846 086	6 684 482
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	124 257	109 488
	Kabel-TV	23 140	23 132
	Snöröjning/sandning	14 434	9 226
	Bredband	37 758	60 876
	Bostadsrätterna Sverige	10 960	10 740
	Serviceavtal	7 572	0
	Hissanläggning	6 151	0
	Försäkringsersättning	56 523	0
		280 795	213 462
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	8 421 624	7 603 754
	Reservering enligt stadgar	1 009 200	1 009 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-527 039	-191 330
	Vid årets slut	8 903 785	8 421 624

M
h

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	2 500 000	2 500 000	2021-06-30
Handelsbanken	0,990 %	2 000 000	2 000 000	2022-06-01
Handelsbanken	1,050 %	4 612 500	4 662 500	2021-01-30
Handelsbanken	1,050 %	6 158 487	6 227 491	2021-01-30
Handelsbanken	0,600 %	6 359 000	6 359 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,870 %	0	5 141 000	2020-12-30
Handelsbanken	1,050 %	500 000	500 000	2021-01-30
Handelsbanken	1,050 %	1 000 000	1 000 000	2021-01-30
Handelsbanken	0,990 %	500 000	500 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,050 %	500 000	500 000	2021-01-30
Handelsbanken	0,990 %	500 000	500 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,050 %	1 000 000	1 000 000	2021-03-01
Handelsbanken	0,990 %	1 000 000	1 000 000	2022-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		26 629 987	31 889 991	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 270 987	-11 619 004	
		10 359 000	20 270 987	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 034 967 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 892 000	36 892 000

M
h

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	15 594	15 236
Värme	223 675	234 621
Sophämtning	37 827	41 752
Extern revisor	26 477	26 477
Arvoden	217 984	131 583
Sociala avgifter	61 700	36 932
Ränta	26 624	26 816
Avgifter och hyror	731 866	737 919
Gas	27 459	27 743
Underhåll VVS	296 042	0
Snöröjning	0	1 230
Ventilation	0	23 472
Reparationer	3 385	0
	1 668 632	1 303 781

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av ventilationsaggregat i tvättstugan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

M
h

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 5 2021



Martin Wilhelm Camitz
Ordförande



Thomas Olov Berg
Vice ordförande



S E Wittberg Talamo
Sekreterare



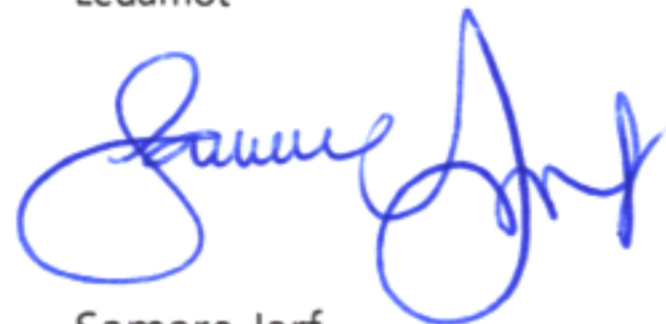
Kasper Harbo Hansen
Kassör



Per Michael Banker
Ledamot



Sam Sergei Hirsch
Ledamot



Samare Jarf
Ledamot



Hedda Linda K Nilsson Orviste
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Maria Viklund
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 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Brf Ljuset för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 12/5 2021


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor


Maria Viklund
Förtroendevald revisor