

Årsredovisning för  
**Brf Glödlampsfabriken**  
769618-4592  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-15 |
| Underskrifter          | 16    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glödlampsfabriken, 769618-4592, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

|                     |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|---------------------|------------|-------------------------------------|
| Peter Anderzon      | Ordförande | 2020                                |
| David Ekelund       | Ledamot    | 2020                                |
| Johan Formgren      | Ledamot    | 2020                                |
| Helena Lundborg     | Ledamot    | 2020                                |
| Pernilla Nilsson    | Ledamot    | 2020                                |
| Eva Syverstad       | Ledamot    | 2020                                |
| Erik Wigters Larsen | Ledamot    | 2020                                |

##### Styrelsesuppleanter

|                  |                |           |      |
|------------------|----------------|-----------|------|
| Dan Eklöf        | Utträde 191030 | Suppleant | 2020 |
| Per-Henry Olsson |                | Suppleant | 2020 |

##### Ordinarie revisorer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Nexia Revision Stockholm | Auktoriserad revisor |
|--------------------------|----------------------|

##### Valberedning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Yvonne Ridderlind | Sammanställande |
| Patrik Engström   |                 |
| Aldona Fogelström |                 |

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Luma 2 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 54 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1940-1945 och ombildades till bostadsrätter 2009. Fastighetens adresser är Ljusslingan 9 A-H, 28-36.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 4     | 13    | 13    | 11    | 10    | 3     |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea:    | 1 870 kvm |
| Total bostadsarea: | 5 373 kvm |
| Total lokalarea:   | 441 kvm   |

#### Lokalförteckning

| Hyresgäst                         | Yta     |
|-----------------------------------|---------|
| Crossover Creative AB             | 131 kvm |
| Formedico AB                      | 91 kvm  |
| Pannpartner AB                    | 126 kvm |
| Yoga och Osteopati i Stockholm AB | 93 kvm  |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-08-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| AB Energi-bevakning | Fastighetsskötsel                    |
| Com Hem             | Kabel-TV                             |
| Com Hem             | Bredband                             |
| Aina's EcoCleaning  | Städning                             |
| Ellevio             | Elavtal avseende volym               |
| Stockholm Exergi    | Fjärrvärme                           |
| Brandsäkra Norden   | SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) |
| Nomor               | Skadedjursbekämpning                 |
| Schindler Hiss      | Serviceavtal hissar                  |
| Berendsen           | Serviceavtal mattor                  |

### **Underhåll och reparationer**

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 245 740 kr och planerat underhåll för 67 889 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-03-27 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 583 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 100 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Föreningen har fortsatt kunnat dra nytta av det låga ränteläget då befintliga lån omsatts på nya ränteperioder. För närvarande har lån om ca 23 miljoner kronor, motsvarande ca 35% av lånen, en räntebindningstid på 3 månader medan övriga lån vid förfall förlängts på 3 år. Föreningens genomsnittliga betalda ränta för 2019 uppgick till 1,03 %.

Under året har uppföljande åtgärder efter OVK-besiktningen genomförts i vissa lägenheter. Även de konstaterade bristerna i form av otillräcklig ventilation i två av föreningens fyra lokaler har åtgärdats genom att dessa försetts med nya så kallade FTX-anläggningar, en investering på knappt 500 tusen kronor.

Under året omarbetades och reducerades det tidigare förslaget till installation av frånluftsvärme-återvinning till att enbart omfatta hus 16. Efter genomgångar tillsammans med leverantören samt en granskning genomförd av ett oberoende konsultföretag, konstaterades att energibesparingen skulle bli för liten i förhållande till investeringens storlek, varför projektet avslutades och upparbetade utgifter kostnadsfördes. Styrelsen utreder istället möjligheterna att låta borra och installera en bergvärmeanläggning.

Ett stort arbete har under året lagts ner på att leta reservdelar och hjälpa de boende i hus 16 vilka haft problem med sina fönster i form av trasiga beslag och spanjoletter.

Betongmuren vid parkeringen på Lumaparksvägen har kompletterats med ytterligare belysning och fasadhörnet mot Lumaparksvägen har reparerats efter upprepade påkörningsskador. Tills vidare har en betongssugga placerats ut som skydd, i avvaktan på en mer permanent installation av påkörningsskydd.

Under hösten upptäcktes att delar av takutsprånget utanför 9H var i dåligt skick och behövde bytas ut. Offerter togs in och arbetet genomfördes i början av 2020.

Ståldörrarna i 36:an till källargången, barnvagnsförrådet samt sop- och miljörummen har förstärkts i syfte att förhindra nya inbrottsförsök. De tre entréerna mot Ljusslingen har försetts med varsin väggfast fällstol.

Det systematiska brandskyddsarbetet har under året fortsatt genom att Brandsäkra utfört kvartalsvisa ronderingar av alla gemensamma utrymmen. Uppföljande åtgärder, inklusive "lappning" av otillåtna föremål som förvarats i trapphus och källargångar, har genomförts av Energibevakning.

Under året har löpande dialog förts med Fabege rörande ett antal frågor av gemensamt intresse såsom trafiken på Ljusslingen, rökning utanför biblioteket och 28:ans port, störningar från festlokalen/restaurangen, ungdomars spring på taken, knarklangning på Lumas parkeringar samt energifrågor.

Ett "sop-brev" delades under hösten ut till samtliga boende i ett försök att komma tillrätta med en del av de återkommande ordningsproblemen i sop- och miljörum.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 90 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 91 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan år 2009.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>                      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                                       | 4 581       | 4 561       | 4 460       | 4 454       |
| Resultat efter finansiella poster                        | 511         | 293         | -342        | 271         |
| Förändring av underhållsfond                             | 515         | 308         | -52         | 133         |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 1 062       | 1 043       | 768         | 1 196       |
| Soliditet %  | 80          | 80          | 79          | 79          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 674         | 674         | 674         | 674         |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 287         | 294         | 286         | 257         |
| Ränta, kr / kvm  | 118         | 131         | 139         | 213         |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 100         | 98          | 112         | 23          |
| Lån, kr / kvm  | 11 412      | 11 498      | 11 520      | 11 760      |
| Snittränta (%)   | 1,03        | 1,14        | 1,21        | 1,81        |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | <b>Bundet</b>                | <b>Bundet</b>               | <b>Fritt</b>                   | <b>Fritt</b>              |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>262 495 000</b>           | <b>1 052 352</b>            | <b>-2 810 501</b>              | <b>293 019</b>            |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | 293 019                        | -293 019                  |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 583 000                     | -583 000                       |                           |
| lanspråktagande av underhållsfond  |                              | -67 889                     | 67 889                         |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | 511 254                   |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>262 495 000</b>           | <b>1 567 463</b>            | <b>-3 032 593</b>              | <b>511 254</b>            |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | -2 517 482 |
| Årets resultat före fondförändring                         | 511 254    |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -583 000   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 67 889     |
| Summa över/underskott                                      | -2 521 339 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-2 521 339</b> |
|-----------------------------------|-------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 4 491 716                         | 4 473 704                         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 89 129                            | 87 350                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>4 580 845</b>                  | <b>4 561 054</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 4,5,6      | -1 984 392                        | -2 271 584                        |
| Övriga externa kostnader                                   | 7          | -335 529                          | -179 719                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -1 065 980                        | -1 057 749                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-3 385 901</b>                 | <b>-3 509 052</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>1 194 944</b>                  | <b>1 052 002</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 1 782                             | 1 747                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -685 472                          | -760 730                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-683 690</b>                   | <b>-758 983</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>511 254</b>                    | <b>293 019</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>511 254</b>                    | <b>293 019</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 9          | 323 565 925        | 324 623 675        |
| Inventarier, maskiner och installationer                                       | 10         | 485 561            | -                  |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9          | -                  | 123 181            |
| Summa materiella anläggningstillgångar   |            | 324 051 486        | 324 746 856        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>324 051 486</b> | <b>324 746 856</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | -                  | 7 890              |
| Övriga fordringar  |            | 58 953             | 46 734             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11         | 124 132            | 97 483             |
| Summa kortfristiga fordringar  |            | 183 085            | 152 107            |
| <b>Kassa och bank</b>  | 12         | <b>4 462 105</b>   | <b>3 567 598</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>4 645 190</b>   | <b>3 719 705</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>328 696 676</b> | <b>328 466 561</b> |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                           |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser   |            | 262 495 000        | 262 495 000        |
| Underhållsfond  |            | 1 567 463          | 1 052 352          |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 264 062 463        | 263 547 352        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                            |            |                    |                    |
| Balanserat resultat   |            | -3 032 593         | -2 810 501         |
| Årets resultat  |            | 511 254            | 293 019            |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -2 521 339         | -2 517 482         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>261 541 124</b> | <b>261 029 870</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Fastighetslån   | 13,14      | 51 125 000         | 66 349 500         |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | 51 125 000         | 66 349 500         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14      | 15 224 500         | 500 000            |
| Leverantörsskulder  |            | 167 731            | 191 483            |
| Skatteskulder   |            | 42 719             | 8 560              |
| Övriga skulder  |            | 13 669             | -17 462            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15         | 581 933            | 404 610            |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 16 030 552         | 1 087 191          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>328 696 676</b> | <b>328 466 561</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 1 194 944                         | 1 052 002                         |
| Avskrivningar  | 1 065 980                         | 1 057 749                         |
|  | <b>2 260 924</b>                  | <b>2 109 751</b>                  |
| Erhållen ränta   | 1 782                             | 1 747                             |
| Erlagd ränta   | -685 472                          | -760 730                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>1 577 234</b>                  | <b>1 350 768</b>                  |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -30 978                           | -33 631                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | 218 861                           | -150 145                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>1 765 117</b>                  | <b>1 166 992</b>                  |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -493 791                          | -                                 |
| Ökning/minskning pågående investeringar  | 123 181                           | -123 181                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-370 610</b>                   | <b>-123 181</b>                   |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder  | -500 000                          | -125 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-500 000</b>                   | <b>-125 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>894 507</b>                    | <b>918 811</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>3 567 598</b>                  | <b>2 648 787</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>4 462 105</b>                  | <b>3 567 598</b>                  |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder och exkluderat kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

|  |        |
|--|--------|
| Byggnader                                | 200 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 20 år  |

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 620 148                 | 3 620 147                 |
| Hyror bostäder       | -                         | -175                      |
| Hyror lokaler        | 871 568                   | 853 732                   |
| <b>Summa</b>         | <b>4 491 716</b>          | <b>4 473 704</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                           | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Debiterad fastighetsskatt | 72 362                    | 53 576                    |
| Överlåtelseavgifter       | 5 790                     | 7 858                     |
| Övriga intäkter           | 10 977                    | 25 916                    |
| <b>Summa</b>              | <b>89 129</b>             | <b>87 350</b>             |

#### Not 4 Reparationer

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler                                | 2 408                     | -                         |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 3 844                     | -                         |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 10 610                    | 14 947                    |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 67 567                    | 29 136                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 15 613                    | 23 756                    |
| VA & sanitet, installationer           | 17 988                    | 81 819                    |
| Värme, installationer                  | 17 272                    | 352                       |
| Ventilation, installationer            | 17 652                    | 54 586                    |
| El, installationer                     | 9 496                     | 1 141                     |
| Hiss                                   | 34 711                    | 31 711                    |
| Övriga installationer                  | -                         | 298                       |
| Huskropp                               | 45 710                    | 25 905                    |
| Vattenskador                           | 2 869                     | 23 148                    |
| Klottersanering                        | -                         | 12 438                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>245 740</b>            | <b>299 238</b>            |

#### Not 5 Planerat underhåll

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 25 625                    | 157 750                   |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 42 264                    | -                         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | -                         | 48 755                    |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 57 810                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>67 889</b>             | <b>264 315</b>            |

#### Not 6 Driftskostnader

|                                | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift        | 139 555                   | 101 359                   |
| Fastighetsförvaltning          | 58 174                    | 107 753                   |
| Städning                       | 119 554                   | 110 143                   |
| Besiktningkostnader            | 15 615                    | 12 804                    |
| Snöröjning                     | 11 058                    | 14 281                    |
| Serviceavtal                   | 43 612                    | 36 579                    |
| Förbrukningsmaterial           | 12 103                    | 8 147                     |
| El                             | 118 666                   | 90 120                    |
| Uppvärmning                    | 781 260                   | 792 645                   |
| Vatten och avlopp              | 109 604                   | 102 574                   |
| Avfallshantering               | 94 377                    | 80 724                    |
| Försäkringar                   | 45 865                    | 65 010                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 20 517                    | 84 660                    |
| Kabel-TV                       | 32 010                    | 31 227                    |
| Bredband                       | 68 792                    | 70 006                    |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 670 763</b>          | <b>1 708 031</b>          |

### Not 7 Övriga kostnader

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 6 714                     | -                         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 297                       | 3 712                     |
| Tele och post                                    | 3 031                     | 3 202                     |
| Förvaltningskostnader                            | 154 281                   | 130 245                   |
| Revision   | 19 065                    | 19 875                    |
| Bankkostnader                                    | 3 809                     | 2 463                     |
| IT-tjänster                                      | 4 793                     | 4 629                     |
| Övriga externa tjänster                          | 133 411                   | 3 448                     |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 5 950                     | 5 830                     |
| Övriga externa kostnader                         | 4 179                     | 6 315                     |
| <b>Summa</b>                                     | <b>335 529</b>            | <b>179 719</b>            |

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 1 057 750                 | 1 057 749                 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 230                     | -                         |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 065 980</b>          | <b>1 057 749</b>          |

## Not 9 Byggnader och mark

|  | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                    |                    |                    |
| -Byggnader                                 | 211 587 775        | 211 587 775        |
| -Mark                                      | 122 593 516        | 122 593 516        |
| -Pågående nyanläggningar                   | 123 181            | -                  |
|  | <u>334 304 472</u> | <u>334 181 291</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i>                 |                    |                    |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | -123 181           | 123 181            |
|  | <u>-123 181</u>    | <u>123 181</u>     |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>         | <b>334 181 291</b> | <b>334 304 472</b> |
| <br><b>Ingående avskrivningar</b>          |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                    |                    |                    |
| -Byggnader                                 | -9 557 616         | -8 499 867         |
|  | <u>-9 557 616</u>  | <u>-8 499 867</u>  |
| <i>Årets avskrivning</i>                   |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader            | -1 057 750         | -1 057 749         |
|  | <u>-1 057 750</u>  | <u>-1 057 749</u>  |
| <b>Utgående avskrivningar</b>              | <b>-10 615 366</b> | <b>-9 557 616</b>  |
| <br><b>Redovisat värde</b>                 | <b>323 565 925</b> | <b>324 746 856</b> |
| <br><i>Varav</i>                           |                    |                    |
| Byggnader                                  | 200 972 409        | 202 030 159        |
| Mark                                       | 122 593 516        | 122 593 516        |
| Pågående nyanläggningar                    | -                  | 123 181            |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>                 |                    |                    |
| Bostäder                                   | 216 000 000        | 169 000 000        |
| Lokaler                                    | 10 243 000         | 6 526 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>               | <b>226 243 000</b> | <b>175 526 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                     | <i>114 800 000</i> | <i>100 633 000</i> |

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|---|----------------|------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                |            |
| <i>Vid årets början</i>                   |                |            |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -              | -          |
|   | -              | -          |
| <i>Årets anskaffningar</i>                |                |            |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 493 791        | -          |
|   | 493 791        | -          |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>493 791</b> | <b>-</b>   |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                |            |
| <i>Vid årets början</i>                   |                |            |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -              | -          |
|   | -              | -          |
| <i>Årets avskrivningar</i>                |                |            |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -8 230         | -          |
|   | -8 230         | -          |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-8 230</b>  | <b>-</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>485 561</b> | <b>-</b>   |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|--|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 124 132        | 97 483        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>124 132</b> | <b>97 483</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|                                 | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 2 451 433        | 1 670 469        |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 2 010 672        | 1 897 129        |
| <b>Summa</b>                    | <b>4 462 105</b> | <b>3 567 598</b> |

### Not 13 Förfall fastighetslån

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 15 224 500        | 500 000           |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 51 125 000        | 2 000 000         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | 64 349 500        |
| <b>Summa</b>                                | <b>66 349 500</b> | <b>66 849 500</b> |

### Not 14 Fastighetslån

|               | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 66 349 500        | 66 849 500        |
| <b>Summa</b>  | <b>66 349 500</b> | <b>66 849 500</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån | Årets amort.   | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| SEB          | 0,61 % | 2021-09-28  | 18 050 000        |         | -              | 18 050 000        |
| SEB          | 0,62 % | 2022-06-28  | 9 900 000         |         | -              | 9 900 000         |
| SEB          | 1,06 % | 2021-12-28  | 9 900 000         |         | -              | 9 900 000         |
| SEB          | 1,06 % | 2021-12-28  | 8 775 000         |         | 500 000        | 8 275 000         |
| SEB          | 1,28 % | 2020-12-28  | 14 724 500        |         | -              | 14 724 500        |
| SEB          | 0,71 % | 2021-12-28  | 5 500 000         |         | -              | 5 500 000         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>66 849 500</b> |         | <b>500 000</b> | <b>66 349 500</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 4 298          | 5 869          |
| Förutbetalda intäkter     | 334 871        | 260 499        |
| Upplupna revisionsarvoden | 19 000         | 19 000         |
| Upplupna driftskostnader  | 223 764        | 119 242        |
| <b>Summa</b>              | <b>581 933</b> | <b>404 610</b> |

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

|   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar  | 128 664 000        | 128 664 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>128 664 000</b> | <b>128 664 000</b> |



## Underskrifter

Stockhom, 2020-04-10



Peter Anderzon  
Styrelseordförande



David Ekelund



Johan Formgren



Helena Lundborg



Pernilla Nilsson

Eva Syverstad



Erik Wigers Larsen



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28  
Nexia Revision Stockholm



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glödlampsfabriken  
Org.nr. 769618-4592

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glödlampsfabriken för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*****Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glödlampsfabriken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2020

Per Artvin  
Auktoriserad revisor