

Årsredovisning för
Brf Glödlampsfabriken
769618-4592
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Helena Lundborg	Ordförande	2021
Peter Anderzon	Ledamot	2021
Johan Formgren	Ledamot	2021
Eva Syverstad	Ledamot	2021
Pernilla Nilsson	Ledamot	2021
Magnus Dahlström	Ledamot	2021
Camilla Holmström	Ledamot	2021
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Karin Lien	Suppleant	2021
Stefan Hermansson	Suppleant	2021
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Nexia Revision Stockholm	Auktoriserad revisor	2021
<u>Valberedning</u>		
Anna Castelo-Branco	Sammanställande	2021
Patrik Engström		2021
Aldona Fogelström		2021

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 samt 1 förråd 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:	5 310 kvm
Total lokalarea:	441 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Jakobsen Properties 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
NRSE Sverige	Städning
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Brandsäkra Norden	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Berendsen	Serviceavtal mattor
Söderkyl	Serviceavtal tvättstuga

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 112 125 kr och planerat underhåll för 155 472 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 2020 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 104 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 192 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 september 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Styrelsens ord

Det gångna året har präglats av coronapandemin och dess effekter. En av de olika stödåtgärder som regeringen genomförde under året var det stöd till tillfällig rabatt för fasta hyreskostnader som gällde perioden 1 april till 30 juni. Hyresvärdar som lämnade en rabatt på 50 % av den fasta hyreskostnaden, till hyresgäster verksamma i vissa utsatta branscher, kunde ansöka om stöd motsvarande 50 % av den lämnade rabatten. Efter ansökan från två stödberättigade hyresgäster beslutade styrelsen att rabattera hyran samt ansökte om och erhöll stöd.

En av föreningens fyra lokaler har sedan 1 juni en ny hyresgäst sedan tidigare hyresgäst sagt upp avtalet för avflyttning.

I juni genomfördes en ny underhållsbesiktning av föreningens fastighet varefter den underhållsplan som togs fram 2017 uppdaterades. Planen omfattar nu perioden 2020 - 2069 och den årliga avsättningen till underhållsfond uppgår till 1 104 000 kr.

Styrelsen har fortsatt att utforska möjligheterna att låta borra och installera en bergvärmeanläggning, i syfte att sänka föreningens uppvärmningskostnader. Då föreningen endast äger den mark på vilken byggnaderna står, så upprättades en borriplan och gjordes en ansökan om att få starta borringar från stadens mark. Denna ansökan avstyrktes av Exploateringskontoret varefter styrelsen arbetat vidare med att hitta alternativa lösningar.

Under året har styrelsen upphandlat ett nytt städavtal och sedan april är det företaget NRSE som städar i fastighetens gemensamma utrymmen.

Det skadade fasadhörnet mot Lumaparksvägen samt pelaren utanför Ljusslingan 36 har reparerats samt fått ny puts och färg.

Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt och Brandsäkra har utfört kvartalsvisa ronderingar av gemensamma utrymmen. Otillåtna föremål som förvarats i trapphus och källargångar har lappats med uppmaningar om att de ska tas bort. I trapphus och källare har brandsläckare installerats och brandvarnare bytts ut. Brandinspektioner har också genomförts i lokalerna i samarbete med hyresgästerna.

Det låga ränteläget har medfört att föreningens genomsnittliga låneränta fortsatt att sjunka och vid årets slut uppgick den till 0,74 %. Föreningens genomsnittliga betalda ränta för 2020 uppgick till 0,91 %. Lån om ca 23,5 miljoner kronor, motsvarande ca 36 % av den totala låneskulden, har en räntebindningstid på 3 månader medan övriga lån är bundna på olika perioder. Under året har ett lån på 14,7 miljoner kr bundits på 5 år.

Ljusslingan trafikeras av en hel del personbils- och lastbilstransporter, både till vår egen såväl som kringliggande fastigheter. Gatan utgör ett så kallat gångfartsområde och i ett försök att få ner hastigheten på trafiken, i syfte att öka säkerheten, så har styrelsen med tillstånd från Fabege kompletterat hastighetsskyltningen.

Föreningens goda relation med Fabege har upprätthållits genom att ett antal möten genomförts, för dialog i olika frågor av gemensamt intresse. Även relationen med NCB är fortsatt god och störningarna från bryggeriet har minskat, främst p g a färre transporter.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 89 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>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	4 571	4 581	4 561	4 460
Resultat efter finansiella poster	605	511	293	-342
Förändring av underhållsfond	949	515	308	-52
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	740	1 062	1 043	768
Soliditet %	80	80	80	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	682	682	682	682
Driftskostnad, kr / kvm	301	291	294	286
Ränta, kr / kvm	105	119	131	139
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	192	101	98	112
Lån, kr / kvm	11 450	11 537	11 624	11 646
Snittränta (%)	0,92	1,03	1,14	1,21

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

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	262 495 000	1 567 463	-3 032 594	511 254
Disposition enligt föreningsstämma			511 254	-511 254
Avsättning till underhållsfond		1 104 000	-1 104 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-155 472	155 472	
Årets resultat				605 459
Vid årets slut	262 495 000	2 515 991	-3 469 868	605 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 521 340
Årets resultat före fondförändring	605 459
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 104 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 472
Summa över/underskott	-2 864 409

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 864 409**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 449 124	4 491 716
Övriga rörelseintäkter	3	121 472	89 129
Summa rörelseintäkter		<u>4 570 596</u>	<u>4 580 845</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 995 999	-1 984 392
Övriga externa kostnader	7	-285 002	-335 529
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 083 469	-1 065 980
Summa rörelsekostnader		<u>-3 364 470</u>	<u>-3 385 901</u>
Rörelseresultat		<u>1 206 126</u>	<u>1 194 944</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 019	1 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 686	-685 472
Summa finansiella poster		<u>-600 667</u>	<u>-683 690</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>605 459</u>	<u>511 254</u>
Årets resultat		<u>605 459</u>	<u>511 254</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	322 508 176	323 565 925
Inventarier, maskiner och installationer	10	482 336	485 561
Summa materiella anläggningstillgångar		322 990 512	324 051 486
Summa anläggningstillgångar		322 990 512	324 051 486
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		46 489	58 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	107 041	124 132
Summa kortfristiga fordringar		153 530	183 085
<i>Kassa och bank</i>	12	5 556 601	4 462 105
Summa omsättningstillgångar		5 710 131	4 645 190
SUMMA TILLGÅNGAR		328 700 643	328 696 676

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		262 495 000	262 495 000
Underhållsfond		2 515 991	1 567 463
Summa bundet eget kapital		265 010 991	264 062 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 469 868	-3 032 593
Årets resultat		605 459	511 254
Summa fritt eget kapital		-2 864 409	-2 521 339
Summa eget kapital		262 146 582	261 541 124
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	24 624 500	51 125 000
Summa långfristiga skulder		24 624 500	51 125 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	41 225 000	15 224 500
Leverantörsskulder		172 955	167 731
Skatteskulder		49 344	42 719
Övriga skulder		111 427	13 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	370 835	581 933
Summa kortfristiga skulder		41 929 561	16 030 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 700 643	328 696 676

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 206 126	1 194 944
Avskrivningar	1 083 469	1 065 980
	2 289 595	2 260 924
Erhållen ränta	2 019	1 782
Erlagd ränta	-602 686	-685 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 688 928	1 577 234
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	29 554	-30 978
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-101 491	218 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 616 991	1 765 117
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 495	-493 791
Ökning/minskning pågående investeringar	-	123 181
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 495	-370 610
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	1 094 496	894 507
Likvida medel vid årets början	4 462 105	3 567 598
Likvida medel vid årets slut	5 556 601	4 462 105

(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).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 620 148	3 620 148
Hyror lokaler	826 576	871 568
Hyror förråd	2 400	-
Summa	4 449 124	4 491 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterad fastighetsskatt	72 386	72 362
Överlåtelseavgifter	8 261	5 790
Övriga intäkter	40 825	10 977
Summa	121 472	89 129

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	2 408
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 552	3 844
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 660	10 610
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 292	67 567
Övrigt, gemensamma utrymmen	21 033	15 613
VA & sanitet, installationer	-	17 988
Värme, installationer	-	17 272
Ventilation, installationer	-	17 652
El, installationer	13 032	9 496
Hiss	30 066	34 711
Huskropp	25 491	45 710
Vattenskador	-	2 869
Summa	112 125	245 740

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	25 625
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	42 264
Värme, installationer	47 232	-
Huskropp, tak	108 240	-
Summa	155 472	67 889

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	179 569	139 555
Fastighetsförvaltning	81 308	58 174
Städning	119 450	119 554
Besiktningkostnader	51 274	15 615
Snöröjning	-	11 058
Serviceavtal	43 375	43 612
Förbrukningsinventarier	6 060	-
Förbrukningsmaterial	18 823	12 103
El	89 420	118 666
Uppvärmning	736 694	781 260
Vatten och avlopp	111 976	109 604
Avfallshantering	96 626	94 377
Försäkringar	47 008	45 865
Systematiskt brandskyddsarbete	42 364	20 517
Kabel-TV	32 657	32 010
Bredband	71 800	68 792
Summa	1 728 402	1 670 763

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 714
Frakter och transporter	154	-
Kontorsmateriel och trycksaker	298	297
Tele och post	3 467	3 031
Förvaltningskostnader	148 701	154 281
Revision	20 803	19 065
Jurist- och advokatkostnader	2 738	-
Bankkostnader	2 100	3 809
IT-tjänster	4 642	4 793
Övriga externa tjänster	91 291	133 411
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 060	5 950
Övriga externa kostnader	4 750	4 179
Summa	285 002	335 529

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 057 749	1 057 750
Inventarier, maskiner och installationer	25 720	8 230
Summa	1 083 469	1 065 980

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	211 587 775	211 587 775
-Mark	122 593 516	122 593 516
-Pågående nyanläggningar	-	123 181
	<u>334 181 291</u>	<u>334 304 472</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-123 181
	-	-123 181
	<u>334 181 291</u>	<u>334 181 291</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 615 366	-9 557 616
	<u>-10 615 366</u>	<u>-9 557 616</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 057 749	-1 057 750
	<u>-1 057 749</u>	<u>-1 057 750</u>
	<u>-11 673 115</u>	<u>-10 615 366</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>		
Redovisat värde	322 508 176	323 565 925
<i>Varav</i>		
Byggnader	199 914 660	200 972 409
Mark	122 593 516	122 593 516
Taxeringsvärden		
Bostäder	216 000 000	216 000 000
Lokaler	<u>10 243 000</u>	<u>10 243 000</u>
Totalt taxeringsvärde	226 243 000	226 243 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>114 800 000</i>	<i>114 800 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	493 791	-
	493 791	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	22 495	493 791
	22 495	493 791
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
	516 286	493 791
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 230	-
	-8 230	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 720	-8 230
	-25 720	-8 230
 <i>Utgående avskrivningar</i>		
	-33 950	-8 230
Redovisat värde	482 336	485 561

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 041	124 132
Summa	107 041	124 132

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 509 983	2 451 433
Transaktionskonto Handelsbanken	2 046 619	2 010 672
Summa	5 556 601	4 462 105

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	41 225 000	15 224 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 624 500	51 125 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	65 849 500	66 349 500

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	65 849 500	66 349 500
Summa	65 849 500	66 349 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,49 %	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	8 275 000		500 000	7 775 000
SEB	0,85 %	2025-12-28	14 724 500		-	14 724 500
SEB	0,48 %	2021-12-28	5 500 000		-	5 500 000
Summa			66 349 500		500 000	65 849 500

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 531	4 298
Förutbetalda intäkter	181 966	334 871
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Upplupna driftskostnader	165 338	223 764
Summa	370 835	581 933

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	83 400 000	83 400 000
Summa ställda säkerheter	83 400 000	83 400 000
I eget förvar	45 264 000	45 264 000

Underskrifter

Stockholm, 2021-04-16



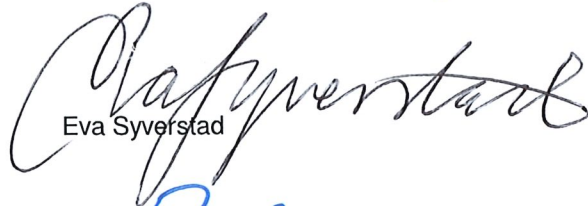
Helena Lundborg
Styrelseordförande



Peter Anderzon



Johan Formgren



Eva Syverstad



Pernilla Nilsson



Magnus Dahlström



Camilla Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21
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 2020.

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 2020 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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 2020 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 revisions sed 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 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 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 21 april 2021

Per Artvin
Auktoriserad revisor