

Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Lysbomben

716421- 4566

Räkenskapsåret

2022

**Omslagsbilden är en akvarell av Pontus Lomar
tidigare styrelseledamot i föreningen**

Styrelsens programförklaring

*Att fortsätta att utveckla de ekonomiska,
ekologiska och sociala dimensionerna
av ett hållbart boende och att minska
Brf Lysbombens ekologiska fotavtryck*

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LYSBOMBEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Noter	20

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1990-11-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 juli 2017.

Äkta förening

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

Fastighet och byggnad

Byggnaden på fastigheten Lysbomben 1 i Stockholms kommun uppfördes av dåvarande tomträttshavaren Riksbyggen år 1962. Föreningen, som bildades 1990, förvärvade tomträtten med byggnaden den 1 december 1995 för ombildning till bostadsrätter. Tomträttsavtalet avslutades i och med att föreningen förvärvade fastigheten (tomten) från Statens Fastighetsverk den 1 februari 2019. Fastigheten är på 9 062 kvm och i byggnaden finns 210 lägenheter med en total bostadsyta på 13 898 kvm och 14 lokaler på sammanlagt 1 238 kvm.

Lägenhetsfördelning

Lägenheterna fördelar sig på 45 st med 1 rum och kök, 30 st med 2 rum och kokvrå (studentlägenheter), 45 st med 2 rum och kök, 30 st med 3 rum och kök, 30 st med 4 rum och kök och 30 st med 5 rum och kök. Antalet hyreslägenheter är sju till antalet, på totalt 462,5 kvm, varav fem lägenheter med 1 rum och kök (en av dessa uthyrd fram till 28 februari 2027 utan besittningsrätt), en lägenhet med 4 rum och kök (uthyrd fram till den 31 januari 2026 utan besittningsrätt) och en med 5 rum och kök. De 30 studentlägenheterna (på sammanlagt 900 kvm) hyrs ut gemensamt, via ett s.k. blockhyreskontrakt, till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB. Ytterligare en hyreslägenhet (43 kvm) används av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet. Av lokalerna är 14 hyresrätter och en av lokalerna (128 kvm) används av föreningen som fest- och samlingslokal.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2022 har 13 överlåtelse (12 st 2021) ägt rum. Styrelsen har under året godkänt 1 andrahandsupplåtelse (1 st 2021).

Medlemmar

Föreningen hade såväl vid årets början som slut 230 medlemmar.

Föreningsstämma

2022 års föreningsstämma genomfördes den 12 maj i föreningens samlingslokal. Andreas Carlgren valdes till stämмоordförande. 50 röstberättigade medlemmar deltog varav 3 genom fullmakt.

Arvode till styrelse, boenderevisor och suppleanter

Föreningsstämman 2022 beslutade att arvode för perioden fram till föreningsstämman 2023 skall utgå till styrelse samt boenderevisor och suppleanter med 7,5 basbelopp. (Beräknat på 2022 års prisbasbelopp 48 300 kronor och 2023 års prisbasbelopp 52 500 kronor innebar detta ett totalt belopp på 378 000 kronor för perioden). Stämman beslöt att därutöver att ett samlat arvode med 9 000 kronor skall utgå till valberedningen för perioden fram till föreningsstämman 2023.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Paula Thunberg Bertolone Ordförande och informationsansvarig

Johan Olsson Vice ordförande och tekniskt ansvarig

Ulf Hallius Ekonomiansvarig

Mats Dahlström Sekreterare

Emilia Feldt

Joakim von Schéele

Suppleanter
Sverker Högberg
Marina Nordlund Nylander

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av Paula Thunberg Bertolone, Johan Olsson, Ulf Hallius och Mats Dahlström, två i förening.

Revisorer

Ordinarie BoRevision i Sverige AB, extern revisor Joakim Mattsson
Johan Svanberg, internrevisor

Suppleanter BoRevision i Sverige AB, extern revisor Jörgen Götehed
Christer Solstrand, internrevisor

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet är organiserat i arbetsgrupper och områdesansvariga där styrelseärenden bereds inför gemensamma beslut vid styrelsesammanträden. 2022 hölls 19 protokollförda sammanträden.

Konstituerande styrelsemöte

Konstituerande styrelsemöte hölls den 12 maj.

Portombud

21:an Christina Printz
Vakant
23:an Per Vedin
Birgitta Ullén
25:an Michelle Benyamine
Jesper Stark
27:an Kersti Mattsson
Mona Westerlund

Ett portombudsmöte har hållits under året. Styrelsen riktar ett varmt tack till portombuden för deras insatser under året.



Valberedning

Milo Lavén	sammankallande (fr.o.m. 6 maj)
Tina Ekelund	
Ann-Christine Johansson	sammankallande (t.o.m. 6 maj)
Jan Moritz	fr.o.m. 6 maj

Lokalansvarig

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

Samlingslokal

Samlingslokalen erbjuder rymliga och attraktiva lokaler med utmärkt belysning, högtalare, dataprojektor projektorduk och whiteboardtavla. Lokalen kan med fördel användas för fester, föreningsstämmor, informationsmöten, utbildningar, utställningar och andra större möten. Lokalen kan även hyras av externa kunder. För uthyrning till externa kunder kontakta styrelsens ordförande. Under pågående reliningsprojekt 2023-2024 (se även särskild rubrik) kommer tillgång till samlingslokalen att vara begränsad.

EKONOMI & AVGIFTER

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB är ekonomisk förvaltare och ansvarar för lägenhetsförteckningen. Föreningens avtal med Simpleko AB sträcker sig fram till 31 december 2025.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Frivillig momsregistrering

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 173,6 kvm lokalytor.

Hyreslägenheter

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut sju uthyrda hyreslägenheter omfattande 419,5 kvm, varav två av dessa hyrs ut på visstidskontrakt till en framförhandlat högre hyra och utan besittningsrätt för hyresgästen. Intäkterna från dessa hyreslägenheter var under 2022 ca 649 000 kronor (530 000 kronor 2021). För hyra av de 30 studentlägenheterna betalade Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) under 2022 ca 1 439 000 kronor (1 412 000 kronor 2021). Ytterligare en hyresrätt (43 kvm) disponeras av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet.

SSSB:s blockhyreskontrakt är sedan 30 september 2022 formellt uppsagt av bostadsrättsföreningen. Diskussioner mellan parterna kring en förlikning har ej gett resultat, och en muntlig förhandling i Hyresnämnden genomfördes den 18 januari 2023. Hyresnämnden avslår i sin dom den 1 februari föreningens begäran att uppsägning ska vinna laga kraft, med motiveringen att det råder brist på studentlägenheter i Stockholm och att SSSB:s behov av lägenheterna för uthyrning väger tyngre än föreningens behov av att upplåta lägenheter med bostadsrätt för att därmed frigöra kapital till sin verksamhet, inklusive att amortera av på sina stora befintliga lån. Föreningen har överklagat beslutet till Hovrätten.

Kommersiella lokaler

Samtliga lokaler i föreningen är uthyrda på flerårskontrakt, vilka sträcker sig till hösten 2024 eller senare. Lokalkontrakt är i samtliga fall också skrivna med indexklausul för uttagna hyror, vilket innebär att de justeras upp med förändringar i KPI (Konsumentprisindex).

Lån

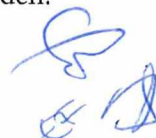
Friköpet av fastigheten (tomten) år 2019 finansierades genom upptagande av lån, 180 miljoner kronor, i Handelsbanken. Styrelsens lånebeslut föregås alltid av en konkurrerande upphandling med flera banker. Lånet förlängdes 2020 med Handelsbanken i ett år, varpå en flytt av lånet skedde 2021, till nuvarande bank, SEB. Lånet är idag bundet fram till maj 2023, med justerad ränta var tredje månad (s.k stiborlån) och där låneänta perioden jan-mars 2023 är 2.82 procent. Under 2023 (februari) har ett första kreditlyft i finansieringen av reliningsprojektet gjorts, på 7 miljoner kr, till ränta 3.33 procent. Nästa kreditlyft i reliningsprojektet planeras till maj 2023, i samband med att det större marklånet förlängs. Styrelsens policy är att årligen amortera 1 procent av utestående lån.

Hittills har föreningens kassamedel bidragit till finansiering av projektet, men planen är att hela projektet, som budgeteras till ca 42 miljoner kr, vid sitt slut ("sommaren 2024") ska vara finansierat via banklån. Detta för att inte tränga ut de behov av andra investeringar och underhållsåtgärder som föreligger i föreningen.

Avgifter för övernattningslägenhet och samlingslokal

Avgiften för övernattningslägenheten har under 2022 varit 500 kronor per dygn. Samlingslokalen kostar 300 kronor att hyra per tillfälle. Externa hyrare debiteras 1 500 kronor. Övernattningslägenheten var under 2022 uthyrd 67 dygn (128 dygn 2021) och samlingslokalen vid 6 tillfällen (45 tillfällen 2021). Föreningens intäkter under 2022 från uthyrningarna blev för lägenheten 47 500 kronor (55 000 kronor 2021) samt för lokalen 7 200 kronor (12 600 kronor 2021). Framförallt samlingslokalens tillgänglighet har begränsats under andra halvåret 2022 av pågående reliningsprojekt.

Föreningen lämnade under våren 2022 in en intresseanmälan till Stockholms Stad om att under en begränsad tid hyra ut övernattningslägenheten till flyktingar från Ukraina. Inga flyktingar anvisades från Staden.



Gym / Cykelparkering (studenthyresgäster)

Styrelsen har beslutat att Bostadsrättsföreningen Lysbomben från och med 1 januari 2022 tar ut en avgift på 100 kronor i månaden för boende studenter som önskar nyttja föreningens gym. Efter prövning i Hyresnämnden (feb 2023) har en förlikning ingåtts mellan föreningen och SSSB, där studenterna ges begränsad tillgång till de cykelförråd som finns i fastigheten.

Administrativa avgifter

Enligt föreningens stadgar debiteras köparen vid överlåtelse en expeditionsavgift på 2.5 procent av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Vid beviljad andrahandsupplåtelse debiteras medlemmen en särskild lagstadgad avgift på 10 procent av ett prisbasbelopp per år. Vid för sen betalning av månadsavgiften debiteras en påminnelseavgift (60 kronor).

Årsavgiften

Som ett led i att kompensera för årliga index- och avgiftshöjningar på föreningens kostnadssida, genomförs i regel mindre höjningar av årsavgiften, två procent, varje år. Den 1 januari 2022 höjdes därutöver årsavgiften med ytterligare 10 procent, till totalt 12 procent, p.g.a det nu pågående reliningsprojektet (se särskild rubrik), i avsikt att täcka låneutgifter kopplade till finansieringen av projektet.

Verksamhetsåret 2022 har präglats av ett kraftigt stigande kostnadsläge, vilket också drivit på ränteutvecklingen. Till viss del kompenseras detta av indexerade hyreshöjningar för såväl bostäder som lokaler, där också överenskomna renoveringar under reliningsprojekt medfört större engångshöjningar av hyror på i storleksordningen 27-35%. I spåren av främst föreningens ökade räntekostnader, som en konsekvens av den snabba ränteuppgången på marknaden, förelåg till slut ändå ett behov av att höja årsavgiften med totalt 12 procent från 1 januari 2023. Föreningens nya årsavgift för 2023 är i genomsnitt 767 kronor per kvadratmeter bostadsrättsyta.

TEKNISK FÖRVALTNING & UNDERHÅLL

Fastighetsförvaltning

HSB Stockholm ansvarar för drift och fastighetsförvaltning. Föreningens avtal med HSB Stockholm sträcker sig fram till 31 december 2025.

Driftgrupp och underhållsplan

Drift- och underhållsåtgärder från HSB bereds i en driftgrupp som sammanträder sex gånger om året inför beslut i styrelsen. Föreningens digitala underhållsplan administreras av HSB.

Föreningen har under 2022, efter föreläggande från Storstockholms Brandförsvär (SSBF), åtgärdat de stigarledningarna som bedömdes vara ej funktionsdugliga för brandkåren i händelse av brand i huset. Underhållskostnaden stannade på ca 325 000 kr efter att styrelsen genomfört en omfattande utredning av olika möjliga alternativ, varpå ett lyckat pilotprojekt i portuppgång 23 genomfördes av vår reliningsentreprenör



Röranalys AB. Under hösten 2022 åtgärdades övriga portuppgångar åtföljt av SSBF:s godkännande samt tillbakadraget föreläggande. Föreningen sparade på så vis in på underhållet i form av ett större ingrepp i fastigheten, vilket inledningsvis sågs som oundvikligt och som riskerade uppgå till 10-15 miljoner kronor.

Trädgård, lekplats och yttre miljö

HSB Mark har ansvarat för trädgårdsskötseln under året. Styrelsens avtal med HSB om markskötsel sträcker sig fram till halvårsskiftet 2026. Marksyn genomfördes den 6 maj och den 28 oktober. Föreningens trädgårdsgrupp ordnade en vårbruksdag den 24 april. Styrelsen riktar ett varmt tack till gruppen för deras engagemang under året.

I syfte att hitta nya intäktsmöjligheter och bättre utnyttja föreningens lokaler, utan att ge avkall på husets kulturhistoriska värden, anlätade styrelsen under våren 2022 Johan Rittsél, byggnadsantikvarie och kreativ ledare på AIX Arkitekter. En inventering av föreningens lokaler resulterade i ett antal förslag som presenterats för styrelsen. Avsikten är att arbeta vidare med förslagen efter avslutat reliningsprojekt 2024. Tilläggas kan att arkitektfirma TAU AB, på uppdrag av styrelsen, har utarbetat ett förslag på hur uteplatsen Orlando och tomten i övrigt skulle kunna utvecklas.

I sammanhanget också värt att lyfta fram, är att styrelsen kontinuerligt studerar stadens planarbete gällande Mariebergs utveckling och hur detta kan påverka föreningen.

Fyrverkarhissen

Avtalet med BRF Silvieberg för nyttjanderätten till Fyrverkarhissen är uppsagt till den 30 september 2023 för omförhandling.

Bredbandsoperatör

Föreningen har Bahnhof som leverantör av föreningens bredband. Avtalet med Bahnhof löper på tills vidare, med tre månaders uppsägningstid. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, 1000 Mbit/s i bandbredd till varje medlemslägenhet i huset (hyresgäster erbjuds tjänsten till låg kostnad).

Kabel-TV leverantör

Föreningen har Tele2 (f.d. ComHem) som leverantör av kabel-tv. Avtalet med Tele2 gäller till 31 december 2024. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, ett numera digitalt basutbud av tv-kanaler till varje medlemslägenhet (hyresgäster erbjuds tjänsten till låg kostnad).

Pågående reliningsprojekt (inkl Entreprenad våtrumrensningar)

Efter badrumsinspektion i samtliga föreningens lägenheter 2020 upptäcktes sådana brister att styrelsen närmare ville utreda behovet av stamrening i fastigheten. I början av 2021 beställdes så parallella förstudier från två meriterade konsultfirmor specialiserade på relining av befintliga stammar respektive fullständigt stambyte. Ett omfattande stamreneringsbehov konstaterades, liksom behov av total renovering av våtrum i

hyreslägenheter och gemensamhetsutrymmen. Efter noggranna överväganden bedömde styrelsen att relining av stammarna var den mest lämpade metoden för genomförande. Planerna kring reliningsprojektet presenterades hösten 2021 för medlemmarna såväl genom en skriftlig PM som på ett informationsmöte, och uppslutningen var bred bakom styrelsens beslut. Mikael Ahlroth på Gaido Consulting AB anlätades som projektledare och efter anbudsfrågor till ett urval entreprenörer, valdes Röranalys AB ut som totalentreprenör för reliningsprojektet, liksom Agemo Bygg AB som föreningens totalentreprenör för våtrumsprojektet. Redan på våren 2022 startade Agemo arbetet med att renovera framförallt husets gemensamma våtutrymmen för att främst kunna användas av boende vid vattenavstängningar under löpande reliningsarbete. Uppstartsmöte den 6 okt 2022 blev så startskottet för Röranalys med reliningsarbetet i fastigheten, vilket genomförs stam för stam i huset, med början i port 27. Såväl relinings- som våtrumsprojekt löper på enligt plan (mars 2023), med en utgiftsbudget på ca 42 miljoner kronor.

Renoveringsarbeten i föreningens regi kommer att avslutas under 2023 medan hela reliningsprojektet bedöms vara klart till sommaren 2024.

Blåljuskod för vår trygghet

Blåljuspersonal som ambulans, brandkår och polis kan fritt komma in genom de fyra entréerna mot Fyrverkarbacken med en särskild Blåljuskod som fungerar dygnet runt.

Energideklaration och Radonmätning

Lysbombens aktuella energideklaration (energiklass D) och godkänd radonmätning finns anslagen i entréerna. Nästa energideklaration och radonmätning skall genomföras under 2029.

Handikappanpassning av de fyra entréerna mot Fyrverkarbacken

Sedan år 2021 är samtliga fyra entréer utrustade med ett handikappanpassat system för automatisk dörröppning.

Fristående cykelförråd

Styrelsen fick på förra årsstämman ett mandat att driva arbetet vidare med att få till stånd ett låst cykelförråd på föreningens mark. Ett förslag till lösning har presenterats för styrelsen av arkitektfirma TAU AB, och arbetet pågår med att färdigställa och prissätta lösningen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes senast 2021 med tillfredsställande resultat där ett fåtal mindre anmärkningar åtgärdades under 2022. OVK blir aktuellt nästa gång för föreningen i 2024 (hyreslokaler), och därefter år 2027 (lägenheter).

Avfallshantering - utsortering av komposterbart hushållsavfall

Inledningsvis konstateras att det utbyte av sopkaruseller till avfallskärl som genomfördes häromåret, nästan har halverat föreningens årskostnad för hantering av hushållsavfall. Under 2022 upphandlade föreningen så en ny entreprenör, Svenska Servicestyrkan, att ansvara för grovsopor i återvinningsrum, vilket också inneburit en betydande inbesparing mot tidigare, och samtidigt en bättre ordning. Sammantaget summeras nämnda besparingar till ett par hundra tusen kronor årligen.

Ett lagkrav om utsortering av komposterbart hushållsavfall trädde i kraft 1 jan 2023. Matavfallskärl för ändamålet beställdes av föreningen redan hösten 2022 av Stockholm Avfall. Leveransproblem gör att de beräknas vara på plats i återvinningsrummet någon gång under våren 2023. Föreningen är utanför föreningens kontroll och leder ej till något vitesföreläggande. Flera hållbara lösningar för matavfallshantering har utvärderats, bl.a markbaserad sophantering, varpå styrelsen nu beslutat söka godkännande hos Stockholm Avfall för att utnyttja redan befintliga, men i dagsläget avstängda, sopnedkast i fastigheten. Efter undersökning skulle dessa kunna tas i bruk genom att komplettera sopluckor med handtag samt några ytterligare mindre investeringar. En sådan lösning förväntas bli såväl kostnadseffektiv som smidig för boende, och skulle efter ett godkännande kunna tas i drift före sommaren. Sopnedkast i uppgång 27 är dock ej tillgängligt p.g.a kabeldragningar, varför boende här får fortsätta nyttja uppställda matavfallskärl i återvinningsrum.

Förbrukning av fjärrvärme, fastighetsel och vatten

I undercentralen installerades under hösten 2020 nya värmepumpar, energieffektivare och tystare samt med mindre åtgång av köldmedia än sina föregångare. De tar även mindre plats, och stora ytor har därigenom kunnat frigöras för nya ändamål.

Föreningens totala energiförbrukning 2022 för fastighetsel och fjärrvärme på 1341 MWh (megawattimmar) är en minskning mot föregående år med sju procent. Med de nya värmepumparna förväntas en fortsatt positiv, och tydlig, effekt på energiförbrukning över tid i fastigheten, då väderskillnader jämnas ut samtidigt som intrimning av pumparna genomförts fullt ut. Den minskade förbrukningen till trots, stiger ändå 2022 års totala energikostnad för föreningen med fem procent, då framförallt ett högre elpris får stort genomslag. Med samtliga kostnader utslaget per kWh (kilowattimme) blir föreningens snittpris för elen 2.36 kronor, mot 1.53 kronor för 2021, en ökning med 54 procent. Mot bakgrund av just höga elpriser och dess negativa effekter, har regeringen under 2022 lagt fram ett förslag om ett elstöd på 50 öre per förbrukad kWh (elområde 3) för perioden okt 2021- sep 2022, vilket motsvarar ca 184 000 kronor för föreningen. Stödet för bl.a bostadsrättsföreningar kräver EU:s godkännande men besked saknas i nuläget (feb 2023) och något belopp redovisas därför ej i 2022 års bokslut. Detsamma gäller det förslag till ytterligare elstöd framlagt av regeringen i jan 2023, på 126 öre per förbrukad kWh (elområde 3) för perioden nov-dec 2022, som om det går igenom motsvarar ett belopp tillgodo på ca 128 000 kronor för föreningen.



Vattenförbrukningen minskade något under 2021, för att under 2022 ligga kvar på ungefär samma nivå, knappt 18 000 kubikmeter (tappkallvatten). Taxehöjningar under 2022 på 5-10 procent gör ändå att årskostnaden stiger i motsvarande grad, eller ca åtta procent. En mer omfattande taxehöjning från Stockholm Vatten på 25 procent från 1 dec 2022 kommer att få betydande påverkan på föreningens vattenkostnad för 2023.

Solcellsanläggningen har under året levererat ca 17 MWh fastighetsel, samma nivå som de senaste åren, vilket motsvarar ca fem procent av förbrukad fastighetsel i föreningen.

Miljöpåverkan

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

INFORMATION

Aktiviteter under året

Styrelsen och dess ordförande har under 2022 lämnat aktuell information om föreningen till medlemmar vid såväl ordinarie föreningsstämma som vårbruksdag, grillkväll, höstfest samt december månads medlemsträff till minne av "huset 60 år". Särskilda informationsmöten om reliningsprojektet, och förutsättningar för boende att parallellt med projektet renovera sina badrum, har dessutom avhållits under 2022, dels den 4 maj med entreprenörer inbjudna, dels inför uppstart då berörda boenden bjudits in, inledningsvis den 19 september för uppgång 27, och senare den 12 december för uppgång 25. Motsvarande möten planeras under 2023 för boende i uppgång 23 och 21. Utöver dessa möten har detaljerad information från reliningsentreprenören under hösten aviserats via brevlådorna närmare inpå uppstart av reliningen i specifika lägenheter.

Kontaktuppgifter - Informationskanaler

Kontaktuppgifter för styrelse, boenderevisor, portombud, valberedning och lokalansvariga finns på hemsidan och på de elektroniska anslagstavlorna i entréer och på hemsida www.lysbomben.se. Hemsidan och de elektroniska anslagstavlorna i portarna är viktiga kanaler för aktuell nyhetsförmedling.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (kr)	13 605 458	12 332 592	12 061 420	11 560 030	10 103 728
Årets resultat (kr)	3 709 341	3 140 240	1 899 212	1 305 527	368 368
Årets kassaflöde (kr)	-9 828 077	1 908 462	-136 669	1 984 066	2 247 436
Energikostnad (kr/kvm)	135	128	124	134	135
Soliditet, %	36	35	34	33	98
Kassalikviditet %	86	605	433	475	482
Yttre rep fond (kr)	5 432 078	4 828 658	5 197 432	4 874 226	4 374 226
Årsavgift (kr/kvm)	698	623	611	596	506
Sparande (kr/kvm)	398	366	327	229	157
Räntebärande lån (kr/kvm)	13 797	13 940	14 097	14 240	0
Snittränta lån (%)	0,97	0,37	0,55	0,56	0

För definitioner av nyckeltal, se not 1 sista stycket.

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	49 753 585	-	-	49 753 585
Upplåtelseavgifter	50 686 555	-	-	50 686 555
Fond, yttre underhåll	4 828 658	-	603 420	5 432 078
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	64 400	-64 400	-	0
Balanserat resultat	-13 993 669	3 140 240	-603 420	-11 456 848
Årets resultat	3 140 240	-3 140 240	3 709 341	3 709 341
Eget kapital	94 479 770	-64 400	3 709 341	98 124 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 456 848
Årets resultat	3 709 341
Totalt	<u>-7 747 507</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-349 696
Balanseras i ny räkning	-8 597 811
	<u><u>-7 747 507</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		13 605 458	12 332 591
Summa rörelseintäkter		13 605 458	12 332 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 589 014	-4 551 156
Underhållskostnader	3	-950 191	-1 177 699
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-325 968	-370 547
Personalkostnader	6	-467 337	-484 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 944 776	-1 989 341
Summa rörelsekostnader		-8 277 286	-8 573 358
RÖRELSERESULTAT		5 328 172	3 759 232
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 431	29 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 683 262	-648 735
Summa finansiella poster		-1 618 831	-618 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 709 341	3 140 240
ÅRETS RESULTAT		3 709 341	3 140 240

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	255 220 937	257 080 805
Summa anläggningstillgångar		255 220 937	257 080 805
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Markanläggningar	9	121 713	147 969
Pågående projekt	10	16 404 095	534 056
Maskiner och inventarier	11	159 540	218 192
Summa materiella anläggningstillgångar		16 685 348	900 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	542 980	432 156
Hyses- och avgiftsfordringar		150 341	51 670
Övriga fordringar		100 185	292 638
Summa kortfristiga fordringar		793 506	776 464
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	3 119 874	12 947 950
Summa kassa och bank		3 119 874	12 947 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 913 380	13 724 413
SUMMA TILLGÅNGAR		275 819 665	271 705 436

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		50 686 555	50 750 955
Medlemsinsatser		49 753 585	49 753 585
Fond för yttre underhåll		5 432 078	4 828 658
Summa bundet eget kapital		105 872 218	105 333 198
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 456 848	-13 993 669
Årets resultat		3 709 341	3 140 240
Summa ansamlad förlust		-7 747 507	-10 853 428
SUMMA EGET KAPITAL		98 124 711	94 479 770
<i>Långfristiga skulder</i>			
Mottagna depositioner		206 825	206 825
Summa långfristiga skulder		206 825	206 825
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	172 950 000	174 750 000
Leverantörsskulder		2 542 857	328 429
Övriga kortfristiga skulder		118 924	332 386
Skatteskulder		86 802	13 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 789 545	1 594 808
Summa kortfristiga skulder		177 488 128	177 018 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 819 665	271 705 436

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	12 947 950	11 039 488
Resultat efter finansiella poster	3 709 341	3 140 240
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 944 776	1 989 341
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 654 118	5 129 581
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 042	-140 603
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 269 287	-434 028
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	7 906 362	4 554 951
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-15 870 039	-696 489
Kassaflöde från investeringar	-15 870 039	-696 489
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-64 400	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 800 000	-1 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 864 400	-1 950 000
Årets kassaflöde	-9 828 077	1 908 462
Likvida medel vid årets slut	3 119 874	12 947 950



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lysbomben har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Fastigheten är komponentindeldad med olika nyttjandeperioder mellan 15-117 år. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85-6,49 %
Om- och tillbyggnad	2,89-5 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 kronor per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Energikostnad (kr/kvm), beräknas som totalkostnad för fastighetsel, uppvärmning samt vatten, dividerat med total bostadsarea (BOA) plus lokalarea (LOA).

Soliditet, beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet, som visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder exkl fastighetslån.

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

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

Snittränta lån, beräknas som årets räntekostnader dividerat med årets genomsnittliga fastighetslån (i beräkningen för 2019 har p.g.a lånestart 1 februari, räntekostnader uppräknats från elva till tolv månader, detta för jämförbarhet av snitträntans storlek mellan år).

Not 2, Föreningens intäkter	2022	2021
Fastighetsskatt	219 747	187 680
Hysesintäkter, bostäder	2 088 103	1 942 325
Hysesintäkter, lokaler	2 470 555	2 256 658
Hysesrabatt bostäder	-5 605	0
Hysesrabatt lokaler	-47 298	-45 165
Årsavgifter, bostäder	8 743 416	7 806 540
Övernattnings-/gästlägenhet	47 500	0
Övriga intäkter	89 040	184 553
Summa	13 605 458	12 332 591

Not 3, Underhållskostnader	2022	2021
Löpande rep VA/sanitet	0	18 648
Löpande rep och underhåll av bostäder	58 482	294 607
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	122 225	46 264
Löpande rep och underhåll hissar	131 125	99 945
Löpande rep och underhåll lokaler	15 499	16 743
Löpande rep och underhåll lås och larm	65 039	3 772
Löpande rep och underhåll port	24 123	59 013
Löpande rep och underhåll soprum	1 886	22 139
Löpande rep och underhåll trapphus	25 324	19 025
Löpande rep och underhåll tvättstuga	104 102	109 478
Löpande rep och underhåll ventilation	36 036	9 486
Löpande rep och underhåll vind/källare	2 895	9 489
Löpande rep och underhåll övrigt	1 107	13 038
Planerat underhåll hyreslägenhet	2 697	386 157
Planerat underhåll markytor	22 334	0
Planerat underhåll stigarledningar	324 665	0
Rep och underhåll självrisk	12 653	59 113
Rep och underhåll värme	0	10 783
Summa	950 191	1 177 699



Not 4, Driftskostnader	2022	2021
Besiktningkostnader våtrum	92 826	89 311
Bredband	101 000	101 638
Fastighetsel	831 772	596 476
Fastighetsförsäkringar	108 805	104 298
Fastighetsskatt	582 990	498 390
Fastighetsskötsel enligt avtal	416 466	415 755
Fastighetsskötsel mark	208 428	206 312
Fjärrvärme	921 663	1 073 133
Kabel-tv	19 378	15 818
Mattservice	37 283	36 421
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	154 608
Serviceavtal	85 253	76 008
Silvieberg hiss	61 527	61 527
Självrisk	0	63 000
Sophämtning grovavfall	149 979	217 982
Sophämtning hushållsavfall	127 649	117 318
Städning enligt avtal	328 153	302 879
Trädgård	40 246	34 775
Tvätt-/sköljmedel/förbrukningsmaterial	111 599	89 753
Vatten	287 369	258 427
Vinterunderhåll	76 628	37 328
Summa	4 589 014	4 551 156

Not 5, Förvaltnings- och externa kostnader	2022	2021
Administration, kontor, övrigt	28 262	84 991
Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	219 516	196 526
Revisionsarvoden	42 323	39 131
Överlåtelse-/pansättningskostnad	22 922	39 657
Övriga externa tjänster	12 945	10 242
Summa	325 968	370 547

Not 6, Personalkostnader	2022	2021
Arvode styrelsen	352 850	344 075
Lön, övrigt	9 000	23 750
Revisionsarvoden boenderevisor	10 900	11 400
Sociala avgifter	94 587	105 390
Summa	467 337	484 615

Not 7, Avskrivningar	2022	2021
Avskrivn byggnader	972 528	970 969
Avskrivning byggnader prestandahöjande	887 340	887 340
Avskrivning markanläggning	26 256	26 256
Avskrivning maskiner	58 652	104 776
Summa	1 944 776	1 989 341

Not 8, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	286 459 386	286 459 386
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>286 459 386</u>	<u>286 459 386</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-29 378 581	-27 520 272
Årets avskrivning	-1 859 868	-1 858 309
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-31 238 449</u>	<u>-29 378 581</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>255 220 937</u>	<u>257 080 805</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	180 104 200	180 104 200
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	205 800 000	162 400 000
Taxeringsvärde mark	377 600 000	269 800 000
Summa	583 400 000	432 200 000



Not 9, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	620 825	620 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>620 825</u>	<u>620 825</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-472 856	-446 600
Årets avskrivning	-26 256	-26 256
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-499 112</u>	<u>-472 856</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>121 713</u></u>	<u><u>147 969</u></u>

Not 10, Pågående projekt

Relining av stammar	4 467 451	534 056
Våtrumsentreprenad, hyreslägenheter och gemensamhetsutrymmen	9 764 417	0
Våtrumsentreprenad, hyreslokaler	1 407 401	0
Elcentral	764 825	0
Summa	16 404 095	534 056



Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 901 373	1 738 940
Inköp	0	162 433
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 901 373</u>	<u>1 901 373</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 683 181	-1 578 405
	-58 652	-104 776
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 741 833</u>	<u>-1 683 181</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>159 540</u>	<u>218 192</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	25 799	30 281
Fastighetsskötsel	105 174	103 059
Försäkringspremier	115 971	108 805
Förvaltning	57 583	54 879
Kabel-TV	4 940	1 450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 513	133 682
Summa	542 980	432 156

Not 13, Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	228 244	222 808
Kassa	0	2
SBAB	1 130 782	11 785 839
SEB	1 760 849	939 300
Summa	3 119 874	12 947 950

Not 14, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-04-28	2,82 %	172 950 000	174 750 000
Summa			172 950 000	174 750 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>172 950 000</i>	<i>174 750 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	180 000 000	180 000 000
Summa	180 000 000	180 000 000

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lysbomben, org.nr. 716421-4566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lysbomben för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	40 608	38 393
El	213 926	112 499
Förutbetalda avgifter/hyror	1 243 329	1 113 182
Renhållning	18 778	1 526
Uppl kostn rep och underhåll	0	120 000
Uppl kostn räntor	73 782	0
Uppvärmning	139 980	154 965
Vatten	29 584	21 834
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 558	32 409
Summa	1 789 545	1 594 808

Stockholm, 2023 - 03 - 30

Ort och datum

Paula Thunberg Bertolone

Paula Thunberg Bertolone

Ordförande

Emilia Feldt

Emilia Feldt

Johan Olsson

Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 03

Johan Svanberg

Johan Svanberg

Internrevisor

Joakim von Schéele

Joakim von Schéele

Mats Dahlström

Mats Dahlström

Ulf Hallius

Ulf Hallius

Joakim Mattsson, BoRevision

Joakim Mattsson, BoRevision

Revisor

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 Lysbomben för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 14 2023

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Johan Svanberg
Av föreningen vald revisor

§ 13 Fråga om arvode till styrelsen 2023 - 2024

Samman kallande i valberedningen, redogör på uppdrag från valberedningen om valberedningens förslag till beslut om arvode till styrelsen.

Valberedningen Brf Lysbomben föreslår stämman 23 maj att arvoden skall utgå till styrelsen och suppleanter med 7,5 prisbasbelopp för perioden maj 2023 – maj 2024 att fördela mellan sig. Prisbasbeloppet 2023 är fastställt till 53 500 sek.

Därutöver föreslår Valberedningen att styrelsen tillställs ett engångsbelopp om 100 000 sek för perioden maj 2023 – maj 2024 utgörande extraersättning för styrelsens merarbete och höga arbetsbelastning i samband med stamreovering, badrumsreoveringar etc att fördela mellan sig.

§ 14 Fråga om arvode till boenderevisorerna 2023 - 2024

Samman kallande i valberedningen, redogör på uppdrag från valberedningen om valberedningens förslag till beslut om arvode till boenderevisorerna.

Valberedningen Brf Lysbomben föreslår stämman 23 maj att arvoden skall utgå till boenderevisorerna av en summa på 10 000 sek att fördela mellan sig.

Stockholm den 6 april 2023


Milo Lavén


Jan Moritz


Tina Ekelund

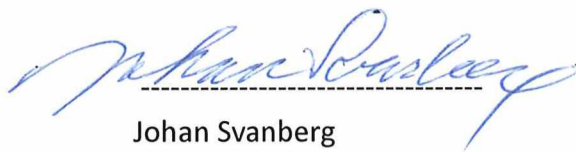
§ 15 Fråga om arvode till valberedningen

Johan Svanberg boenderevisor förslag till beslut om arvode till valberedningen.

Boenderevisorn föreslår stämman besluta:

Om ett oförändrat arvode till valberedningen för deras arbete fram till och med ordinarie föreningsstämma 2024 på sammanlagt 9 000 kronor

Stockholm 11 / 4 - 2023



Johan Svanberg



Christer Solstrand

BRF LYSBOMBEN**VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ÅRSMÖTET 23 MAJ 2023**

	Namn	Förslag
Styrelsen Ordinarie ledamöter	Paula Thunberg Bertolone Johan Olsson Ulf Hallius Mats Dahlström Joakim von Scheele Kajsa Lindståhl	Omval Omval Omval Omval Omval Nyval
Suppleanter	Marina Nordlund-Nylander Sverker Högberg	Omval Omval
Revisorer Externrevisor Externrevisorssuppleant Boenderevisor Boenderevisorssuppleant	BoRevision AB, Joakim Mattsson BoRevision AB, Jörgen Götehed Johan Svanberg Christer Solstrand	Omval Omval Omval Omval

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

Stockholm den 6 april 2023
Milo Lavén
Jan Moritz
Tina Ekelund

§ 18 Val av valberedningen

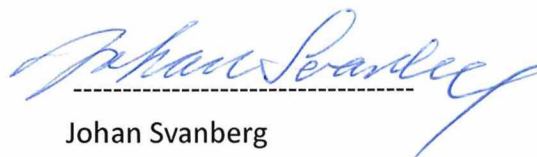
Valberedningen har bestått av Milo Lavén (samman kallande)
Tina Eklund och Jan Moritz som övriga ledamöter.

Milo Lavén har tackat nej till omval utifrån att han flyttar från
fastigheten.

Boenderevisorn föreslår stämman besluta:

Att välja Jan Moritz (samman kallande) Tina Eklund och
Cenneth Bengs

Stockholm 11/14 - 2023



Johan Svanberg



Christer Solstrand

Motion 1

Fräscha upp tvättstugorna och sätt upp tydliga lappar med städrutiner

Under de senaste fyra åren har tvättstugorna (åtminstone tvätt F25-27: tvättstuga 1 och 2) blivit allt ofräschare. Tidigare fanns det flera bra borstar till både filter vid rör och torktumlare, men numera saknas de eller så finns det endast en väldigt sliten borste att göra rent filter med. Tidigare verkade besökarna tänka på att göra rent filterna efter sig, men nu när det saknas borstar verkar folk oftare strunta i att göra rent efter sig. På dörrarna finns det en lapp där städare skriver upp när de har städad i tvättstugan, men när jag kommer dit är det ändå ofräscht på golven med mycket ludd och kvarglömda kartonger etc.

Sopborstarna som står utanför tvättstugorna är slitna och ofräscha och ibland saknas plastpåse i soptunnan, där man ska slänga ludd och annat skräp.

Oftast blinkar även lampan röd till dörren där tvättmedlet ska fyllas på. Vem har ansvaret för att tvättmedel fylls på?

Även maskinerna fungerar sämre.

Tvättmaskinerna fungerar allt sämre och när de är trasiga blir man inte förvarnad då man bokar tvättid. Både torkskåp och torktumlare har dålig torkkapacitet och tvätten blir sällan helt torr. Tvätten hinner inte bli både ren och torr under en tvättid. Ska man ha en chans att hinna torka tvätten måste man boka dubbla pass. Tidigare kunde man åtminstone få torka tvätten under natten, men nu är den möjligheten borttagen, varför???

Förslag till beslut

Jag föreslår att beslut tas att föreningen ska fräscha upp tvättstugorna, med nya borstar för ludd, papperskorgar, disktrasor, moppar och sopborstar samt att man uppdaterar skyltarna vid och i tvättstugorna för städrutiner (, som samtliga bör följa) och att man installerar maskiner som fungerar. Mitt förslag är även att man tar tillbaka möjligheten för oss att torka tvätten under natten.

Ylva Petersson, Fyrverkarbacken 27

Styrelsens förslag till beslut

Svar på motionen från Ylva Petersson den om att:

- installerar maskiner som fungerar**
- fräscha upp fräscha upp tvättstugorna, med nya borstar mm**
- tar tillbaka möjligheten för oss att torka tvätten under natten.**

Styrelsen finner, även med beaktande av vad som anförts i motionen, att förslaget om en större renovering av tvättstugorna, bör anstå till dess det stora relingsprojektet och badrumsrenoveringarna är slutförda med hänsyn till att en upprustning är förenad med avsevärd arbetsinsats för projektering och genomförande samt det ekonomiska läget. Styrelsen har under april månad tecknat ett serviceavtal med Stockholm Tvätt och Vitvaruservice. Service genomförs under april-maj 2023 av hela maskinparken i tvättstugorna, torkrummen och att vi i samband därmed byter ut det som behövs för att säkerställa funktion och drift. Styrelsen har även beslutat att byta ut en trasig avfuktare i torkrummet mot en ny.

I övrigt kan anföras att nya städsaker införskaffats och anslag om städning satts upp. Enligt husboken kan portombuden kontaktas vid frågor, tystnad råda i fastigheten mellan kl 22 till kl 07 och att torkning ska vara avslutad senast en halvtimme efter bokad tid. Genom service av maskinparken säkerställs en god funktion av torkmöjligheterna i tvättstugorna. Låssystemet stänger behörigheten. Styrelsen finner inte skäl att ändra tidigare stämmobeslut. Styrelsen erinrar även att det inte är tillåtet att boka dubbla tvättider efter varandra. Mot denna bakgrund finner styrelsen för närvarande inte skäl att tillåta användning av torkrummen i vidare omfattning än vad som gäller idag.

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå den del i motionen som avser installera maskiner som fungerar, utifrån att föreningen tecknat ett serviceavtal där service utförs för att säkerställa funktion och drift.

Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla motionen i den del att införskaffa städsaker och anslag om städning.

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen i den del att torka tvätten under natten.

Motion 2

Förslag till flytt av odlingslådorna.

I motion 4 till föreningsstämman 2022 föreslogs att flera buskar och träd skulle avverkas för att ta fram den vackra utsikten mot Gamla Stan från sittplatserna på Orlando. Men också de 10 odlingslådorna skämmer den vackra utsikten från Orlandos uteplatser. Dessa odlingslådor hör inte hemma precis intill våra annars så trevliga och fina sittplatser. I området kring lekplatsen finns gott om utrymme för odlingslådorna och här kan de stå utan att förstöra utsikten från Orlando.

Förslag: De 10 odlingslådorna flyttas innan 2024 till området kring lekplatsen och lämplig plats utses av trädgårdsgruppen

Karen Oppelstrup, Fyrverkarbacken 27.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen finner, även med beaktande av vad som anförts i motionen, att det inte för närvarande är arbetsmässigt eller ekonomiskt försvarbart att flytta odlingslådorna eller att vidta någon annan åtgärd. Styrelsen fick i uppdrag vid förra stämman att fullfölja utredningen om vad som är möjligt att göra med uteplatsen Orlando. Styrelsen kommer informera om att en övergripande studie av utemiljön pågår och att en presentation av olika förslag kommer att presenteras på stämman 2023. I avvaktande på detta arbete yrkar styrelsen avslag på motionen