

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Martin Wilhelm Camitz	Ledamot
Kasper Harbo Hansen	Ledamot
Tobias Kulick	Ledamot
Ann Birgitta Kylén	Ledamot
Alexej Nikolaj Sergej Maslov	Ledamot
Hedda Linda K Nilsson Orviste	Ledamot
Sylvia Elisabeth Sif Wittberg	Ledamot
Claes-Åke Lennart Carlsson	Suppleant
Karl Henrik Gustav Löwing	Suppleant
Anna Helén Sjölander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

h

Revisorer

Liselotte Herrlander
Jörgen Götehed
Samuel Kjellberg
Simon Blomqvist

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Herrlander Revision AB
BoRevision

Valberedning

Jannike Camitz
Thomas Liljedahl
Maria Viklund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LJUSET 1	1928	Stockholm
LJUSET 2	1930	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

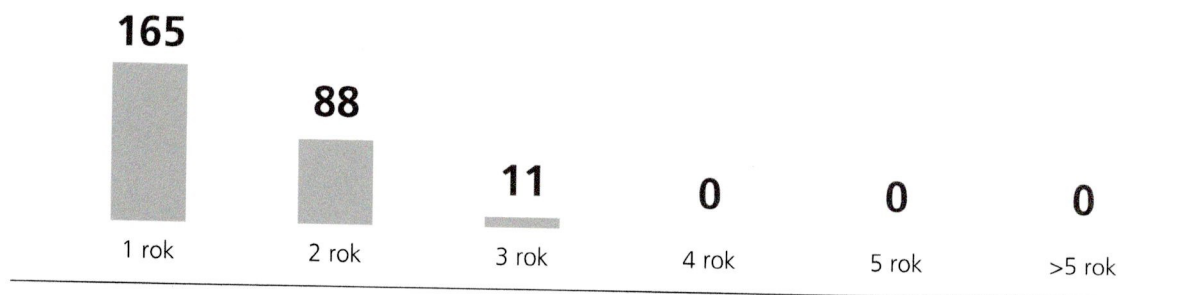
Fastigheterna bebyggdes 1929 - 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 591 m², varav 9 764 m² utgör lägenhetsyta och 827 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 261 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Expedition	25 m ²	2021-01-01
Måleri	26 m ²	2020-12-31
Kontor	20 m ²	2019-12-27
Kontor	32 m ²	2020-12-31
Kontorsinredning	29 m ²	2022-01-31
Kontorsinredning	38 m ²	2022-01-31
Webbdesign	47 m ²	2019-05-31
Butik och kontor	110 m ²	2021-06-30
Fotograf	110 m ²	2020-03-31
Matberedning	22 m ²	2021-01-31
Restaurang	206 m ²	2019-11-30
Butik och kontor	110 m ²	2020-06-30
Redovisningsbyrå	20 m ²	2019-12-29
Kontorsinredning	43 m ²	2022-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsslägenhet 2	17 m ²
Övernattningsslägenhet 4	22 m ²
Övernattningsslägenhet 6	65 m ²

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av nedre stammar	2017	
Stamspolning	2015	Samtliga lägenheter är stamspolade via Solna högtryckspolning
Utvidgat cykelrum	2015 - 2016	Cykelrummets yta utökades genom bergspräckning, målades och inreddes med nya ställ.
Fönsterrenovering	2011 - 2014	Alla ytterbågar renoveras och målas
Omputsning av fasad	2011 - 2013	Underhåll pågår i samband med fönsterrenoveringen.
Stamspolning	2010	Utfördes under 2010
Ombyggnad av vindslokal till lägenheter	2010 - 2011	Fastighetens dagis byggdes om till lägenheter som såldes som BRF-lägenheter.
Omläggning av tak	2010 - 2012	Taket, plåt och tegel, totalrenoverades och en ny takvärmearläggning monterades.
Renovering av balkonger	2010 - 2011	Besiktning och underhållsarbete
Ventilation	2010	Kanalarbete utfördes under 2010
Trapphusrenovering	2002 - 2004	Utfördes av Alviks Måleri/Björkstads Måleri
Gårdsrenovering	2002	Utfördes av Solna Trädgård
Rörstambyte	1995 - 1996	Utfördes av HSB-bygg
Elstambyte	1995 - 1996	Utfördes av HSB-bygg

h

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2017-2019	
Gårdsrenovering	2019	Totalrenovering av gården. Ny utformning av innergård inklusive ny utrustning.
Underhåll fasad	2019	
Underhållsmålning fönster	2019-2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	1 Gbit/s, cat 5e
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	CEMI Teknik AB
Kabel TV	Comhem
Hissar	S:t Eriks hiss AB

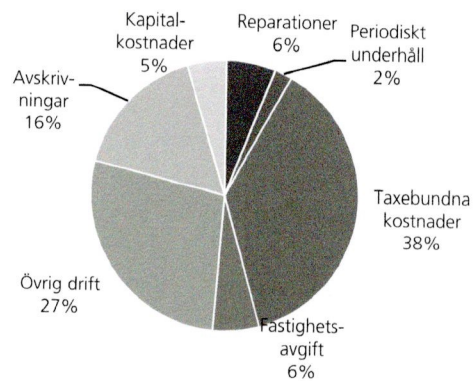
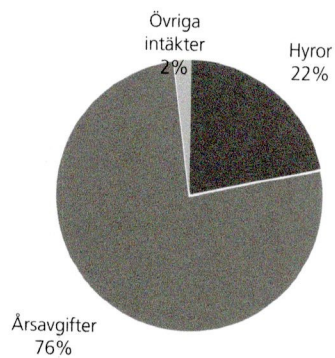
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 513 933	2 461 942
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 622 461	8 676 501
Finansiella intäkter	985	938
Minskning kortfristiga fordringar	2 501	0
Ökning av långfristiga skulder	4 380 996	0
Ökning av kortfristiga skulder	396 671	0
	13 403 613	8 677 439
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 998 228	6 636 806
Finansiella kostnader	418 921	493 368
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 347 377	124 503
Ökning av kortfristiga fordringar	0	51 805
Minskning av långfristiga skulder	0	119 004
Minskning av kortfristiga skulder	0	199 962
	10 764 527	7 625 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 153 020	3 513 933
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 639 087	1 051 991

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

h

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gården färdigställdes och invigdes. Ny utformning av innergård inklusive ny utrustning. Sista besiktningsdag planeras i 2019 då projektet avslutas och entreprenören skickar sin slutfaktura.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 261 st

Överlåtelse under året: 35 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 37 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 351

Tillkommande medlemmar: 51

Avgående medlemmar: 47

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 355

h

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	681	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 954	1 934	1 818	1 676
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 314	2 860	2 872	2 885
Elkostnad/m ² totalyta	47	44	47	44
Värmekostnad/m ² totalyta	172	170	169	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	47	47	42
Soliditet (%)	41	45	45	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-255	115	-133	-441
Nettoomsättning (tkr)	8 605	8 582	8 470	8 351

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 764 m² bostäder och 827 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	411 821	0	0	411 821
Upplåtelseavgifter	21 914 118	0	0	21 914 118
Fond för yttre underhåll	7 603 754	768 000	-275 499	7 111 253
S:a bundet eget kapital	29 929 693	768 000	-275 499	29 437 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 377 309	-768 000	390 208	-4 999 517
Årets resultat	-254 601	-254 601	-114 709	114 709
S:a ansamlad förlust	-5 631 910	-1 022 601	275 499	-4 884 808
S:a eget kapital	24 297 783	-254 601	0	24 552 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-254 601
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 609 309
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-768 000
summa balanserat resultat	-5 631 910

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

191 330
-5 440 580

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

h

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 604 857	8 582 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 604	94 244
Summa rörelseintäkter		8 622 461	8 676 501
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 017 931	-6 077 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-764 465	-385 817
Personalkostnader	Not 6	-215 832	-173 533
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 460 897	-1 432 556
Summa rörelsekostnader		-8 459 126	-8 069 362
RÖRELSERESULTAT		163 335	607 139
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		985	938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 921	-493 368
Summa finansiella poster		-417 936	-492 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-254 601	114 709
ÅRETS RESULTAT		-254 601	114 709

h

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 646 403	50 010 636
Pågående byggnation	Not 9	3 211 689	0
Maskiner	Not 10	92 830	145 172
Inventarier	Not 11	207 568	116 203
Summa materiella anläggningstillgångar		52 158 490	50 272 011
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 164 490	50 278 011
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 629	39 653
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	6 031 406	3 215 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	208 466	203 210
Summa kortfristiga fordringar		6 255 500	3 457 944
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		139 322	300 293
Summa kassa och bank		139 322	300 293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 394 822	3 758 236
SUMMA TILLGÅNGAR		58 559 312	54 036 247

h

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 325 939	22 325 939
Fond för yttre underhåll	Not 15	7 603 754	7 111 253
Summa bundet eget kapital		29 929 693	29 437 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 377 309	-4 999 517
Årets resultat		-254 601	114 709
Summa fritt eget kapital		-5 631 910	-4 884 808
SUMMA EGET KAPITAL		24 297 783	24 552 384
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	27 720 987	11 380 996
Summa långfristiga skulder		27 720 987	11 380 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	4 288 008	16 247 003
Leverantörsskulder		605 406	361 603
Skatteskulder		36 888	41 385
Övriga skulder		415 679	332 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 194 561	1 120 396
Summa kortfristiga skulder		6 540 542	18 102 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 559 312	54 036 247

h

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar	20-50 år	20-50 år
Stomkompletteringar	20-50 år	20-50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	6 575 956	6 574 185
Hyror lokaler momspliktiga	1 819 272	1 800 396
Hyror förråd	47 921	42 909
Övriga debiterade avgifter	15 040	15 040
Gästlägenhet	146 320	149 401
Öresutjämning	348	325
	8 604 857	8 582 257

h

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	0	59 617
	Försäkringsersättning	0	30 341
	Övriga intäkter	17 604	4 286
		17 604	94 244

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	282 523	279 885
	Fastighetsskötsel beställning	19 671	11 627
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 452	55 287
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 251	0
	Snöröjning/sandning	73 363	32 026
	Städning entreprenad	321 952	314 835
	Städning enligt beställning	7 500	13 896
	Mattvätt/Hyrmattor	29 173	20 884
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	113 206
	Hissbesiktning	8 625	8 610
	Gemensamma utrymmen	195	0
	Sophantering	0	27 669
	Gård	23 269	5 885
	Serviceavtal	56 665	45 705
	Förbrukningsmateriel	32 196	28 925
	Teleport/hissanläggning	12 000	4 569
	Brandskydd	7 858	8 415
		926 693	971 422
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	25 263	0
	Lokaler	313 124	151 005
	Gemensamma utrymmen	0	7 395
	Tvättstuga	42 108	14 382
	Källare	0	14 154
	Entré/trapphus	12 911	7 055
	Lås	3 641	0
	Installationer	0	1 691
	VVS	21 512	20 213
	Värmeanläggning/undercentral	4 627	0
	Ventilation	7 657	42 018
	Elinstallationer	21 263	35 184
	Bredband	0	4 328
	Hiss	61 442	76 638
	Huskropp utvändigt	0	115 754
	Fasad	0	23 256
	Fönster	9 288	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 409
	Vattenskada	4 532	48 828
		527 368	563 311
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	69 000
	Gemensamma utrymmen	56 007	0
	Entré/trapphus	66 448	143 621
	VVS	0	62 879
	Elinstallationer	63 335	0
	Fönster	5 542	0
		191 331	275 499

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	498 969	470 712
	Gas	339 542	339 576
	Värme	1 820 127	1 800 466
	Vatten	249 110	248 628
	Sophämtning/renhållning	430 753	390 036
		3 338 501	3 249 419
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	203 596	193 009
	Kabel-TV	93 182	93 809
	Bredband	244 292	243 828
		541 070	530 645
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	492 968	487 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 017 931	6 077 457

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	1 346	2 560
	Juridiska åtgärder	49 242	13 500
	Övriga förluster	300 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 955	20 499
	Föreningskostnader	49 259	1 465
	Styrelseomkostnader	31 258	20 526
	Fritids- och trivselkostnader	9 104	8 433
	Studieverksamhet	4 926	0
	Förvaltningsarvode	224 838	216 667
	Förvaltningsarvoden övriga	1 097	1 071
	Administration	9 615	16 355
	Korttidsinventarier	10 046	36 075
	Konsultarvode	37 459	38 346
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 320	10 320
		764 465	385 817

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	166 439	134 841
	Sociala kostnader	49 393	38 692
		215 832	173 533

4

Not 7 AVSKRIVNINGAR		2018	2017
	Stomme och grund K3	18 353	18 353
	Yttertak K3	218 211	218 211
	Fönster/dörrar och portar K3	186 084	186 084
	Stomkomplettering förening K3	341 390	341 390
	Stamledningar VA K3	575 123	575 123
	Värmesystem K3	24 401	24 436
	Luftbehandlingssystem K3	671	671
	Maskiner	52 341	52 341
	Inventarier	44 323	15 947
		1 460 897	1 432 556

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	71 928 607	71 928 607
	Utgående anskaffningsvärde	71 928 607	71 928 607
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-21 917 971	-20 553 703
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 364 233	-1 364 268
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 282 204	-21 917 971
Planenligt restvärde vid årets slut		48 646 403	50 010 636
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	393 900	393 900
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	98 800 000	98 800 000
	Taxeringsvärde mark	157 200 000	157 200 000
		256 000 000	256 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	242 000 000	242 000 000
	Lokaler	14 000 000	14 000 000
		256 000 000	256 000 000

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	3 211 689	0
	Omklassificeringar till Byggnad	0	0
		3 211 689	0

4

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 707	261 707
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	261 707	261 707
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-116 536	-64 194
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 341	-52 341
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-168 877	-116 535
	Redovisat restvärde vid årets slut	92 831	145 172
Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	295 646	171 143
	Nyanskaffningar	135 688	124 503
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	431 334	295 646
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-179 443	-163 497
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 323	-15 947
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-223 766	-179 444
	Redovisat restvärde vid årets slut	207 568	116 202
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 247	1 440
	Klientmedel hos SBC	6 013 698	3 213 641
	Fordringar	10 784	0
	Fordringar kreditfakturor	4 677	0
		6 031 406	3 215 081

h

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	104 281	99 315
Kabel-TV	23 477	23 460
Snöröjning/sandning	9 236	9 223
Bredband	60 942	60 892
Bostadsrätterna Sverige	10 530	10 320
	208 466	203 210

Not 15 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	7 111 253	6 618 238
Reservering enligt stadgar	768 000	768 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-275 499	-274 985
Vid årets slut	7 603 754	7 111 253

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 77485	1,050 %	6 296 495	6 365 499	2021-01-30
Handelsbanken 912509	1,870 %	5 141 000	5 141 000	2020-12-30
Handelsbanken 890955	1,070 %	500 000	500 000	2019-01-30
Handelsbanken 912508	1,870 %	6 359 000	6 359 000	2020-12-30
Handelsbanken 74487	1,050 %	4 712 500	4 762 500	2021-01-30
Handelsbanken 77486	1,050 %	500 000	500 000	2021-01-30
Handelsbanken 74490	1,050 %	1 000 000	1 000 000	2021-01-30
Handelsbanken 74488	1,050 %	1 000 000	1 000 000	2021-03-01
Handelsbanken 888633	1,070 %	1 000 000	1 000 000	2019-01-03
Handelsbanken 74489	1,050 %	500 000	500 000	2021-01-30
Handelsbanken 890958	1,070 %	500 000	500 000	2019-01-25
Handelsbanken 108223	1,050 %	2 500 000	0	2021-06-30
Handelsbanken 101711	1,050 %	2 000 000	0	2019-03-04
Summa skulder till kreditinstitut		32 008 995	27 627 999	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 288 008	-16 247 003	
		27 720 987	11 380 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 413 975 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

h

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

36 892 000

36 892 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2018-12-31

2017-12-31

El

21 851

18 039

Värme

253 047

268 136

Sophämtning

16 734

18 988

Extern revisor

26 477

27 000

Arvoden

82 372

73 298

Sociala avgifter

24 149

23 030

Ränta

28 133

44 041

Avgifter och hyror

657 455

614 993

Gas

28 201

28 265

Fastighetsskötsel gård

0

4 605

Underhåll

23 631

0

Föreningskostnader

27 339

0

Snöröjning

5 172

0

1 194 560

1 120 395

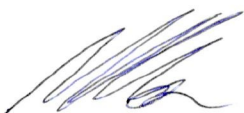
Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

h

Styrelsens underskrifter

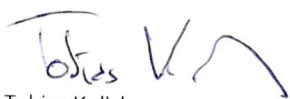
STOCKHOLM den 24/4 2019



Martin Wilhelm Camitz
Ledamot



Kasper Harbo Hansen
Ledamot



Tobias Kulick
Ledamot



Ann Birgitta Kylén
Ledamot



Alexej Nikolaj Sergej Maslov
Ledamot

Hedda Linda K Nilsson Orviste
Ledamot



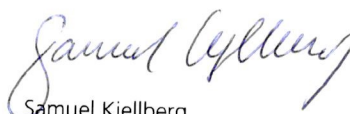
Sylvia Elisabeth Sif Wittberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Samuel Kjellberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljuset, org.nr. 702001-3137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljuset för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 mina 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. 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

W

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljuset för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30,4 2019



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Samuel Kjellberg Lindfors

Förtroendevald revisor

Till styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Ljuset
Org.nr: 702001-3137

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2018

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

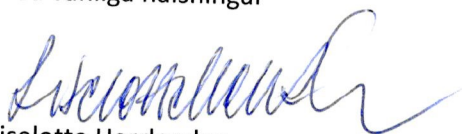
- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen

Jag har inte noterat några andra avvikelser i årsredovisningen eller i styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2018 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen.

Dock måste bokföringen av transaktioner på kontot i SHB för swishbetalningar gällande uthyrningslägenheterna förbättras. Enligt Bokföringslagen ska kontanta transaktioner bokföras påföljande arbetsdag och övriga affärshändelser så snart det kan ske. Föreningens förvaltare har bokfört de transaktioner löpande som de fått vetskap om, såsom bankavgifter. Men inget annat. Styrelsen måste se till att förvaltaren får information om alla transaktioner löpande så Bokföringslagen kan följas. Då har förvaltaren en möjlighet att göra löpande avstämningar.

Malmö 2019-04-30

Med vänliga hälsningar



Liselotte Herrlander