

Bostadsrättsföreningen Glödlampsfabriken

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Glödlampsfabriken

Org.nr: 769618-4592

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glödlampsfabriken, 769618-4592, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-04.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Stockholm Luma GA:1. Gemensamhetsanläggningen Stockholm Luma GA:1 ändamål är att förvalta byggnadskonstruktion.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Thomas Ulin	2026
Ledamot	Anna Castelo-Branco	2026
Ledamot	Fredrik Grunewald	2026
Ledamot	Helena Lundborg	2026
Ledamot	Linda Ingelman	2026
Ledamot	Magnus Koff	2026
Ledamot	Pernilla Nilsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Per Artvin, 242revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nils Gunnar Billinger, sammankallande, Christina Öhman & Henrik Fexeus.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luma 2 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 54 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Ljusslingan 9 A-H samt Ljusslingan 28-36.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler samt 1 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 1 870 kvm

Total bostadsarea: 5 310 kvm

Total lokalarea: 441 kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Jakobsen Properties AB	131		2026-05-31
Fomedico AB	91		2026-12-31
Pannpartner AB	126		2026-12-31
Nya Carnegiebryggeriet AB	93		2028-02-28

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-02-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Stoft Fastighetsteknik
Fastighetsskötsel	AB Energi-bevakning
Bredband & kabel-TV	Tele2
Städning	XLNT Group
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandsäkra Norden
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Hissen Elektro Mekanisk Verkstad
Serviceavtal tvättmaskiner	Söderkyl
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 213 173 kr (273 457 kr 2023) och planerat underhåll för 504 906 kr (416 808 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-03-10 och reviderades 2024-04-30 av Stoft Fastighetsteknik. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Styrelsen fann under året beloppet om 1 853 728 kr för högt och utvärderar nu belopp och åtgärder i syfte att ta fram en ny underhållsplan. Under räkenskapsåret 2024 och tills en ny underhållsplan är framtagen avsätts beloppet 1 100 000 kr.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Kära medlemmar,

Det gångna året har inneburit både planerat underhåll och oväntade utmaningar för oss i Föreningen. Styrelsen har arbetat aktivt med att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och ett välskött fastighetsbestånd.

År 2023 beslöt styrelsen att göra en avgiftshöjning om 20 % att börja gälla 2024-01-01. Beslutet togs för att möta ökade kostnader och säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet. Vi förstår att detta påverkar alla medlemmar, men ser det som en nödvändig åtgärd för att långsiktigt kunna upprätthålla en välskött förening.

Under året har vi genomfört flera viktiga åtgärder, bland annat:

- En OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) för att säkerställa en god inomhusmiljö.
- En översyn av underhållsplanen för att tydligare planera framtida åtgärder.
- En översyn av pumparna i undercentralen för att optimera driften och förebygga framtida problem.
- En takbesiktning för att säkerställa takets skick och identifiera eventuella behov av åtgärder.
- Förstärkning av brandskyddet för att höja säkerheten i våra fastigheter.

Vi har även avslutat samarbetet med STOFT och i samband med det sett över våra tjänsteavtal för att säkerställa bästa möjliga kvalitet och kostnadseffektivitet.

En större vattenskada till följd av kraftigt skyfall har påverkat föreningen, men tack vare vår försäkring kunde skadan hanteras på ett bra sätt.

På den positiva sidan gjordes en extraamortering på 500 000 kr den 28 december 2024 som bokfördes på bankkonto 2 januari 2025, vilket stärker föreningens ekonomi på sikt. Dessutom är våra lokaler nu fullt uthyrda, vilket bidrar till stabila intäkter för föreningen.

Vi ser fram emot ett fortsatt stabilt och utvecklande år för Föreningen och tackar alla medlemmar för ert engagemang och ert stöd!



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 85 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 697	4 898	4 608	4 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	161	- 998	391	531
Förändring av underhållsfond	595	1 383	1 089	900
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	650	-1 297	385	714
Sparande, kr/kvm	304	87	259	316
Soliditet, (%)	82	82	81	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	859	716	682	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	80	78	79	79
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	859	716	682	682
Lokalhyra, kr/kvm	2 247	2 196	2 019	1 974
Driftkostnad, kr/kvm	402	415	343	324
Energikostnad, kr/kvm	227	207	198	189
Ränta, kr/kvm	211	257	124	85
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	191	313	192	192
Skuldsättning, kr/kvm	9 937	10 024	10 490	11 359
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 762	10 857	11 365	12 307
Räntekänslighet, (%)	13	15	17	18
Snittränta, (%)	2.13	2.57	1.18	0.75

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	262 495 000	5 888 316	- 5 314 824	- 997 843
Disposition enligt föreningsstämma			-997 843	997 843
Avsättning till underhållsfond		1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-504 906	504 906	
Årets resultat				161 268
Vid årets slut	262 495 000	6 483 410	- 6 907 761	161 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 312 667
Årets resultat före fondändring	161 268
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 100 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	504 906
Summa över/underskott	- 6 746 493

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 746 493
Totalt	- 6 746 493

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 552 283

4 769 700

Övriga rörelseintäkter

3

144 584

128 205

Summa rörelseintäkter

5 696 867

4 897 905

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 028 140

-3 075 962

Övriga kostnader

5

-225 184

-229 151

Personalkostnader

6

0

-46 000

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 083 562

-1 083 563

Summa rörelsekostnader

-4 336 886

-4 434 676

RÖRELSERESULTAT

1 359 981

463 229

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

16 734

18 533

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 215 447

-1 479 605

Summa finansiella poster

-1 198 713

-1 461 072

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

161 268

-997 843

RESULTAT FÖRE SKATT

161 268

-997 843

ÅRETS RESULTAT

161 268

-997 843



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	318 277 178	319 334 927
Inventarier, maskiner och installationer	10	379 080	404 893
Summa materiella anläggningstillgångar		318 656 258	319 739 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		318 656 258	319 739 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 380	0
Övriga fordringar		501 033	11 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	183 672	133 685
Summa kortfristiga fordringar		696 085	145 008
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 755 808	1 022 484
Summa kassa och bank		1 755 808	1 022 484
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 451 893	1 167 492
SUMMA TILLGÅNGAR		321 108 151	320 907 312



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		262 495 000	262 495 000
Underhållsfond		6 483 410	5 888 316
Summa bundet eget kapital		268 978 410	268 383 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 907 761	-5 314 824
Årets resultat		161 268	-997 843
Summa fritt eget kapital		-6 746 493	-6 312 667
SUMMA EGET KAPITAL		262 231 917	262 070 649
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	9 900 000	50 248 500
Summa långfristiga skulder		9 900 000	50 248 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 900 000	50 248 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	47 248 500	7 400 000
Förskott från kunder		65 500	65 500
Leverantörsskulder		737 681	414 827
Skatteskulder		12 498	30 995
Övriga skulder		34 269	44 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	877 786	632 053
Summa kortfristiga skulder		48 976 234	8 588 163
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		48 976 234	8 588 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 108 151	320 907 312



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 359 981	463 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 083 562	1 083 563
Summa	2 443 543	1 546 792
Erhållen ränta	16 734	18 533
Erlagd ränta	-1 215 447	-1 479 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 244 830	85 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-551 077	6 067
Ökning av rörelseskulder	610 537	226 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 304 290	318 603
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-500 000	-2 701 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-2 701 000
Årets kassaflöde	804 290	-2 382 397
Likvida medel vid årets början	1 022 485	3 404 882
Likvida medel vid årets slut	1 755 808	1 022 485



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	200
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

4 561 404

2023

3 801 180

Hysesintäkter

Hyror lokaler

990 879

968 520

Totalt årsavgifter och hyror

5 552 283

4 769 700



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	26 763	39 302
Debiterad fastighetsskatt	112 209	82 128
Överlåtelseavgifter	5 612	6 775
	144 584	128 205
Totalt övriga rörelseintäkter	144 584	128 205

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 22 892 kr i form av vidarefaktureringskostnader och 3 867 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	125 879	134 794
Uppvärmning	989 746	892 257
Vatten och avlopp	190 629	163 195
Avfallshantering	173 178	145 895
Teknisk förvaltning	167 239	337 020
Serviceavtal	61 802	55 353
Besiktningsskostnader	8 390	87 580
Systematiskt brandskyddsarbete	26 928	20 440
Fastighetsstäd	136 158	122 597
Snöröjning	29 417	14 389
Bredband	80 057	78 165
Kabel-TV	40 112	37 574
Försäkringar	66 064	63 264
Förbrukningsmaterial	4 722	25 648
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	209 740	207 526
	2 310 061	2 385 697
Reparationer		
Hus kropp	8 083	48 664
Hiss	38 780	18 940
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 555	0
Lokaler	17 335	0
Övriga installationer	0	49 199
Vattenskador	99 697	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 012	16 812
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	72 500
VA & sanitet, installationer	6 190	18 138
Värme, installationer	0	2 817
Ventilation, installationer	4 073	39 389
El, installationer	4 449	6 998
	213 173	273 457
Planerat underhåll		
Hus kropp, tak	35 076	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	55 194
Hiss	133 680	361 614
Ventilation, installationer	285 240	0
VA & sanitet, installationer	50 909	0
	504 906	416 808
Totalt fastighetskostnader	3 028 140	3 075 962



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 340	6 340
Förvaltningskostnader	155 950	133 370
Revision	38 661	23 154
Tele och post	3 101	3 722
Kontorsmateriel och trycksaker	462	0
Bankkostnader	2 705	2 574
IT-tjänster	4 949	4 618
Övriga externa tjänster	6 240	50 885
Övriga externa kostnader	6 775	4 488
Totalt övriga kostnader	225 184	229 151

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	0	46 000
Totalt personalkostnader	0	46 000

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har ej tagit ut någon ersättning för sitt arbete.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 057 749	1 057 750
Inventarier, maskiner och installationer	25 813	25 813
	1 083 562	1 083 563
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 083 562	1 083 563



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	211 587 775	211 587 775
Mark	122 593 516	122 593 516
Utgående anskaffningsvärden	334 181 291	334 181 291
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 14 846 364	- 13 788 614
Årets avskrivning på byggnader	- 1 057 749	- 1 057 750
Utgående avskrivningar	-15 904 113	-14 846 364
Utgående redovisat värde	318 277 178	319 334 927
<i>Varav</i>		
Byggnader	195 683 662	196 741 411
Mark	122 593 516	122 593 516
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	146 200 000	146 200 000
Taxeringsvärde mark	150 972 000	150 972 000
	297 172 000	297 172 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	285 000 000	285 000 000
Lokaler	12 172 000	12 172 000
	297 172 000	297 172 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	83 400 000	83 400 000
I eget förvar	45 264 000	45 264 000
Summa:	128 664 000	128 664 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	516 286	516 286
Utgående anskaffningsvärden	516 286	516 286
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 111 393	- 85 580
Årets avskrivningar	- 25 813	- 25 813
Utgående avskrivningar	- 137 206	- 111 393
Utgående redovisat värde	379 080	404 893
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	183 672	133 685
Summa	183 672	133 685
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 755 808	1 022 484
Transaktionskonto Handelsbanken	1	1
Summa	1 755 809	1 022 485



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	47 248 500	7 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 900 000	50 248 500
Summa	57 148 500	57 648 500

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,41 %	18 050 000	18 050 000
SEB	2025-12-28	3,41 %	2 074 000	2 574 000
SEB	2028-12-28	1,58 %	9 900 000	9 900 000
SEB	2025-12-28	2,96 %	6 900 000	6 900 000
SEB	2025-12-28	0,85 %	14 724 500	14 724 500
SEB	2025-12-28	3,41 %	5 500 000	5 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			57 148 500	57 648 500

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	70 967	0
Upplupna räntekostnader	12 806	7 777
Förutbetalda intäkter	594 756	381 066
Upplupna revisionsarvoden	32 000	23 000
Upplupna kostnader	238 223	220 210
Summa	948 752	632 053

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade avgifterna från och med 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2 %.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Thomas Ulin
Ordförande

Anna Castelo-Branco
Ledamot

Fredrik Grunewald
Ledamot

Helena Lundborg
Ledamot

Linda Ingelman
Ledamot

Magnus Koff
Ledamot

Pernilla Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Artvin, 242revision AB
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2025 11:38

SENT BY OWNER:
Ali Abdelamir • 17.04.2025 15:01

DOCUMENT ID:
SkOojOCRYl

ENVELOPE ID:
H1rosORAJe-SkOojOCRYl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Glödlampsfabriken.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Linda Birgitta Ingelman	Signed	17.04.2025 15:47	eID	
	Authenticated	17.04.2025 15:39	Low	
PERNILLA NILSSON	Signed	17.04.2025 16:20	eID	
	Authenticated	17.04.2025 16:19	Low	
LARS MAGNUS KOFF	Signed	17.04.2025 16:21	eID	
	Authenticated	17.04.2025 16:14	Low	
FREDRIK GRUNEWALD	Signed	17.04.2025 17:24	eID	
	Authenticated	17.04.2025 17:13	Low	
HANS THOMAS ULIN	Signed	17.04.2025 18:16	eID	
	Authenticated	17.04.2025 18:15	Low	
Helena Terese Lundborg	Signed	18.04.2025 08:05	eID	
	Authenticated	18.04.2025 07:52	Low	
Anna Kristina Stenqvist Castelo Branco	Signed	21.04.2025 18:17	eID	
	Authenticated	21.04.2025 18:15	Low	
PER ARTVIN	Signed	23.04.2025 11:38	eID	
	Authenticated	22.04.2025 08:27	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glödlampsfabriken

Org.nr. 769618-4592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glödlampsfabriken för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glödlampsfabriken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 april 2025

Per Artvin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

