



**LYSBOMBEN**  
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

# Årsredovisning 2024

ORGNR:716421-4566



Omslagsbilden är ett foto av Klas Remahl  
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

## Härmed kallas medlemmarna i Brf Lysbomben till ordinarie årsstämma

TID: Tisdagen den 20 maj 2025, kl 18.30

PLATS: Föreningens samlingslokal, Fyrverkarbacken 21

### DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden till styrelse.
14. Fråga om arvoden till revisorer.
15. Fråga om arvode till valberedningen.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och suppleanter.
18. Val av portombud.
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor.
21. Behandling av inkomna motioner enligt §34 i stadgarna.
22. Stämmans avslutande.

Efter årsstämmans slut inbjuds de medlemmar som har möjlighet att stanna kvar till en informell informations- och frågestund med styrelsen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem (38 §).

Hjärtligt välkomna!

Stockholm den 11 april 2025

Brf Lysbomben  
Styrelsen

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lysbomben

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 11        |
| Upplysning om negativt resultat .....                    | s. 12        |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 12        |
| Resultatdisposition .....                                | s. 13        |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 14</b> |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 15</b> |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 17</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 18</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 25</b> |

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 11 november 1990.

### 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.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under 2024 har 16 överlåtelser (12 st 2023) ägt rum. Styrelsen har under året godkänt 7 andrahandsupplåtelser (3 st 2023).

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 233 medlemmar och vid årets slut 232 medlemmar.

### Föreningsstämma

2024 års föreningsstämma genomfördes den 15 maj i föreningens samlingslokal. Martin Gunnarsson valdes till stämмоordförande. 50 röstberättigade medlemmar deltog varav ingen genom fullmakt.

### Arvode till styrelse, boenderevisor och suppleanter

Föreningsstämman 2024 beslutade att arvode för perioden fram till föreningsstämman 2025 skall utgå till styrelse och suppleanter med 7,5 basbelopp beräknat på 2024 års prisbasbelopp 57 300 kronor. Totalt innebär det 429 750 kronor i arvode för perioden. Stämman beslutade därutöver att ett samlat arvode med 10 000 kronor skall utgå till boenderevisorer för perioden fram till föreningsstämman 2025. Tillika beslutade stämman att ett samlat arvode med 9 000 kronor skall utgå till valberedningen för perioden fram till föreningsstämman 2025.

### Styrelse

Ordinarie ledamöter

Paula Thunberg Bertolone

Johan Olsson

Jonas Kasteng

Ulf Hallius

Kajsa Lindståhl

Joakim von Schéele

Klas Remahl

Suppleanter

Sverker Högberg

Marina Nordlund Nylander

Göran Ahlberg

Ordförande och informationsansvarig

Vice ordförande och tekniskt ansvarig

Sekreterare

Ekonomiansvarig

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Ordinarie

Kungsbron Borevision AB, extern revisor Joakim Mattsson

Johan Svanberg, boenderevisor

Suppleanter

Kungsbron Borevision AB, extern revisor Joakim Häll

Christer Solstrand, boenderevisor

### Styrelsearbetet

Styrelsearbetet är organiserat i arbetsgrupper och områdesansvariga där styrelseärenden bereds inför gemensamma beslut vid styrelsesammanträden. 2024 hölls 13 protokollförda sammanträden.

### Konstituerande styrelsemöte

Konstituerande styrelsemöte hölls den 15 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

|               |                |
|---------------|----------------|
| Jan Moritz    | sammankallande |
| Tina Ekelund  |                |
| Cenneth Bengs |                |

### 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.

### 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 framförhandlad högre hyra och utan besittningsrätt för hyresgästen. Intäkterna från dessa hyreslägenheter under 2024 var 830 000 kronor (706 000 kronor 2023). För Stiftelsen Stockholms Studentbostäders (SSSB) hyra av de 30 studentlägenheterna under 2024 intäktsfördes 2 015 000 kronor (1 683 000 kronor 2023). Ytterligare en hyresrätt (43 kvm) disponeras av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet.

SSSB:s blockhyreskontrakt sades upp september 2022 av bostadsrättsföreningen. Då en förlikning ej nåddes mellan parterna blev ärendet sedermera prövat såväl i Hyresnämnden som av Svea Hovrätt. Föreningen fick slutligt avslag på hösten 2023 och hyresförhållandet med SSSB kvarstår.

### Kommersiella lokaler

I nuläget (mars 2025) pågår ett projekt i fastigheten att konvertera lokal till bostäder. Projektet, vars genomförande lades fram som proposition 2024 på ordinarie stämma 15 maj och beslutades efter ett enhälligt stöd av medlemmar vid extra stämma 11 juni, beräknas vara klart till midsommar 2025. Två lägenheter på totalt ca 222 kvm är planerade, vilka ska upplåtas med bostadsrätt vilket i sin tur beräknas inbringa 11-13 miljoner kronor netto till föreningen, dvs efter avdrag för entreprenörs- och mäklarkostnader.

Med undantag för ovan, är samtliga lokaler i föreningen uthyrda på flerårskontrakt vilka sträcker sig till hösten 2026 eller senare. Lokalkontrakt är i samtliga fall också skrivna med indexklausul för uttagna hyror, vilket innebär att de årligen justeras upp med förändringar i KPI (Konsumentprisindex).

### Avgifter för övernattningslägenhet och samlingslokal

Såväl samlingslokalen som övernattningslägenheten har en stor del av 2023 och även en del av 2024 varit otillgängliga för bokning av medlemmar p.g.a. såväl reliningprojektet som av påföljande renovering. Detta har inneburit tappade hyresintäkter för föreningen.

Övernattningslägenheten var under 2024 uthyrd 94 dygn (9 dygn 2023) medan samlingslokalen var uthyrd vid 3 tillfällen (0 tillfällen 2023). Föreningens intäkter under 2024 från uthyrningarna blev för övernattningslägenheten 46 250 kronor (4 500 kronor 2023) medan motsvarande för lokalen 4 500 kronor (noll kronor 2023). Avgiften för dygnshyra av övernattningslägenheten höjdes 1 januari 2024 till 650 kronor. Samtidigt höjdes avgiften för hyra av samlingslokalen till 1 000 kronor per tillfälle för medlemmar och 2 500 kronor för övriga.

### Gym / Cykelparkering (studenthyresgäster)

Föreningen tar för 2025 ut en avgift på 100 kronor i månaden för boende studenter som önskar nyttja föreningens gym. Studenternas tillgång till fastighetens cykelförråd begränsas till en cykel per lägenhet.

### 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).

## Lån

Friköpet av fastigheten (tomten) år 2019 finansierades genom upptagande av lån, 180 miljoner kronor, i Handelsbanken. Alternativet till att friköpa tomten hade inneburit för föreningen att fortsätta betala en årlig tomträttsavgäld till Statens Fastighetsverk. Att beslutet om friköp, som togs av en enig extrainkallad föreningsstämma, var ekonomiskt riktigt, styrks av att ränteutgifter på lån för perioden 2019-2024 kraftigt understiger den tomträttsavgäld föreningen annars skulle ha betalat. Noterbart är att sedan friköpet av tomten, dvs. 2019, har taxeringsvärdet på marken mer än fördubblats och idag skulle ett tänkt förvärvspris blivit alltför högt för föreningen.

Under reliningprojektets gång upptogs krediter på 35 miljoner kronor. Av dessa återstår 24 miljoner kronor vilket utgör föreningens övriga lån vid utgången av 2024. Idag är samtliga krediter placerade hos Nordea, se även not 16 längre ned i Årsredovisning för mer information. Amorteringar på 1 procent per år av utestående lån har till dags dato alltid ägt rum (i samband med omläggning av lån kan amorteringar förskjutas enstaka månader och påverka jämförelser mellan år). Styrelsens lånebeslut föregås utan undantag av en konkurrerande upphandling med flera banker inblandade.

## 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. Flera återkommande större avgiftshöjningar har genomförts de senaste åren p.g.a. såväl omfattande underhållsarbete som ett stigande ränte- och kostnadsläge.

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgiften med totalt 12 procent, främst p.g.a. det nu avslutade reliningprojektet (se särskild rubrik), i avsikt att täcka låneutgifter kopplade till finansieringen av projektet. Då verksamhetsåret 2022 kom att präglas av ett kraftigt stigande kostnadsläge, delvis kompenserat av indexerade hyreshöjningar för såväl bostäder som lokaler i föreningen, höjdes årsavgiften 1 januari 2023 med 10 procent. En snabb ränteökningstakt alltsedan halvårsskiftet 2022 och som höll i sig hela 2023, var huvudorsaken till att årsavgiften den 1 januari 2024 höjdes med 22 procent. Under andra halvåret 2024 har räntorna, med stöd av lägre inflation, successivt backat men då från höga nivåer. En ökning av årsavgiften med 6 procent genomfördes från 1 januari 2025 och föreningens nya årsavgift för 2025 motsvarar i genomsnitt 992 kronor per kvadratmeter bostadsrättsyta.

## TEKNISK FÖRVALTNING & UNDERHÅLL

### Genomfört / Planerat större underhåll

Föreningens mer omfattande underhåll och investeringar (i miljonklassen) i fastigheten ser ut enligt följande :

*Perioden 2020-2024 (genomfört underhåll) :*

- Ny undercentral inklusive två nya värmepumpar 2020
- Relining av stammar 2022-2024
- Renovering av hyreslägenheter & övriga gemensamhetsutrymmen 2022-2024
- Ny elcentral 2024

*Perioden 2025-2034 (planerat underhåll) :*

- Utbyte av termostaventiler till radiatorer 2026
- Nya tvättstugor 2026-2027
- Installation av extra (tredje) värmepump 2027
- Byte av VVC-ledningar 2027
- Elektroniskt passersystem 2027
- Totalrenovering av fönster/balkonger 2030-2034

Föreningen gör en kontinuerlig översyn av underhållsplanen utifrån underhållsbehovet. Det innebär att speciellt närliggande underhållsaktiviteter kan tidigareläggas eller skjutas upp enstaka år i tiden.

### **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 50-åriga digitala underhållsplan administreras av HSB och uppdateras fortlöpande.

### **Trädgård, lekplats och yttre miljö**

HSB Mark ansvarade för trädgårdsskötseln under året. Styrelsens avtal med HSB om markskötsel sträcker sig fram till halvårsskiftet 2026. Marksyn genomfördes den 24 april och den 5 september. Föreningens trädgårdsgrupp anordnade en vårbruksdag den 21 april. Styrelsen riktar ett varmt tack till gruppen för deras engagemang under året.

Under året har planerad renovering av uteplatsen Orlando genomförts, och ett antal sittplatser under tak, på trädäck och i solcellsbelysning, erbjuds nu för samvaro bland föreningens medlemmar. Vidare har två nya sittbänkar skapats av en på föreningens mark fallen ek. Även målning av lekplatsens staket och sandlåda har enligt plan genomförts.

### **Fyrverkarhissen**

Avtalet med BRF Silvieberg för nyttjanderätten till Fyrverkarhissen omförhandlades och förlängdes under 2023 med sänkt årskostnad som resultat. Hissen är flitigt använd av boende på Fyrverkarbacken, och ska fortsätta vara ett tillgängligt alternativ till trapporna.

### **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 2025 med nästa uppsägning till 31 december 2026. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, ett digitalt basutbud av tv-kanaler till varje medlemslägenhet (hyresgäster erbjuds tjänsten till låg kostnad). Kanalutbudet kan även nås på medlemmars mobila enheter via Bankid-inloggning på appen Tele2Play.

### **Reliningprojekt (inkl. Entreprenad våtrum-/lägenhetsrenovering)**

Ett omfattande stamrenoveringsbehov i föreningens fastighet konstaterades 2021, liksom ett behov av total renovering av våtrum i hyreslägenheter och gemensamhetsutrymmen. Efter en omfattande förstudie, där även ett komplett stambyte övervägdes, fann styrelsen att relining av stammarna var den mest lämpade metoden för genomförande av stamrenovering. En skriftlig PM med påföljande informationsmöte hösten 2021 ledde fram till en bred uppslutning bland föreningens medlemmar.

Efter ett lyckat genomförande avslutades reliningprojektet i februari 2024, och i juli samma år slutbesiktigades föreningens våtrumsentreprenad. Med start våren 2022 innebär det drygt två år av pågående byggarbeten i fastigheten. Tekniskt blev reliningprojektet framgångsrikt på så vis att inga skador uppstod under arbetena samtidigt som föreningens kanske viktigaste och mest kostsamma underhåll, av avlopps- och dagvattenstammar, nu genomförts, med en livslängd på ca 50 år. Våtrumsentreprenaden i hyreslägenheterna uppgaderades i praktiken till en totalrenovering där även kök ingick, vilket möjliggjorde större engångshöjningar av bostadshyrorna och sammantaget en bra affär för föreningen. De totala utgifterna i reliningprojektet inklusive alla byggentreprenadarbeten slutade på 44,3 miljoner kronor.

### **Underhåll av hissar/källare**

En ökad förslitning av fastighetens källare konstaterades under entreprenaderna, där bl.a väggar i lättbetong tagit stryk. Under hösten 2024, efter entreprenadernas avslut, genomfördes en renovering av källarplanen med målning av ytskikt, dvs. tak, väggar och golv.

Under hösten beställdes även genom föreningens hissfirmas en statusgenomgång av fastighetens hissar, med ett antal åtgärdsförslag som resultat. Vilka åtgärder som ska genomföras, och när, är nu föremål för styrelsens granskning med beslut under våren 2025.

### **Renovering av samlingslokal**

Samlingslokalen har under hösten 2024 genomgått en större renovering. Väggar och tak har målats i ny färgskala, parkettgolvet är nytt och även köket och vitvarorna är nya. Förändringarna rönt stor uppskattning på höstfesten, första föreningsevenemang i lokalen efter renovering.

### **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.

### **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i föreningens hyreslokaler under 2024. OVK för lägenheter blir aktuellt först 2027.

### **Avfallshantering - utsortering av komposterbart hushållsavfall**

Alltsedan våren 2023 sker utsortering av komposterbart hushållsavfall bland boende i fastigheten. Ett lyckat pilotprojekt i port 21 där "ledigt" sopnedkast i trapphuset kom till användning för att slänga matavfall, har lett fram till att en lösning just nu (mars 2025) implementeras även i port 23 och 25. Port 27 saknar ledigt sopnedkast p.g.a. kabeldragningar och boende hänvisas till uppställda matavfallskärl i soprum, port 23.

### **Förbrukning av fjärrvärme, fastighetsel och vatten**

I fastighetens undercentral installerades år 2020 nya värmepumpar, energieffektivare och tystare samt med mindre mängd köldmedia än sina föregångare. De tar även mindre plats, och stora ytor har därigenom kunnat frigöras för nya ändamål.

Föreningens totala energiförbrukning 2024 för fastighetsel och fjärrvärme på 1377 MWh (megawattimmar) innebar en minskning mot föregående år med 10 procent. Förändringen ett enstaka år ska inte övervärderas p.g.a. väderskillnader etc, men värmepumparna från 2020 förväntas annars efter några års intrimning kunna ge en positiv effekt på energiförbrukningen. Den totala energikostnaden för föreningen sjönk med 11 procent, dvs. ungefär i nivå med förbrukningen. Liksom för 2023 konstateras under 2024 vissa prisökningar i fjärrvärmen medan elpriser minskat något jämfört med 2023. Vattenförbrukningen låg kvar på oförändrad nivå under 2024, dvs. runt 15 500 kubikmeter (tappkallvatten). Att föreningens kostnader för vatten ökar med 28 procent beror enbart på taxehöjningar från Stockholm Vatten.

Solcellsanläggningen levererade under 2024 ca 17 MWh fastighetsel, samma nivå som de senaste åren.

### **Miljöpåverkan**

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

### **INFORMATION**

#### **Aktiviteter under året**

Styrelsen och dess ordförande har under 2024 lämnat aktuell information om föreningen till medlemmarna vid såväl ordinarie föreningsstämma som våbruksdag, höstfest samt december månads glöggmingel.

Traditionsenligt har ett 8-sidigt informationsbrev från föreningens styrelse delats ut i medlemmarnas brevlådor inför jul- & nyhårshelgerna, där aktuella händelser som berör föreningen tas upp samtidigt med utblickar mot kommande året 2025.

#### **Kontaktuppgifter och informationskanaler**

Kontaktuppgifter för styrelse, boenderevisorer, portombud, valberedning och lokalansvariga finns på hemsidan och på de elektroniska anslagstavlorna i entréer och på hemsida [www.lysbomben.se](http://www.lysbomben.se). Hemsidan och de elektroniska anslagstavlorna i portarna är viktiga kanaler för aktuell nyhetsförmedling. Under 2025 har öppnats upp möjlighet för medlemmar att ta emot föreningens nyhetsbrev via e-post och/eller SMS.

### **PLANER FÖR KOMMANDE ÅR**

#### **Föreningens skuldsättning - planer och strategier för framtiden**

Styrelsen har ambitionen att på sikt reducera den höga skuldsättningen. Redan under 2022 beställde föreningen en arkitektutredning för att bedöma fastighetens potential till nya intäktsmöjligheter utan att ge avkall på fastighetens kulturhistoriska värde. Ett antal förslag till möjliga ändringar av byggnaden och på fastigheten har föredragits såväl muntligt som skriftligt för styrelsen.

På stämman i maj 2024 togs beslut att söka bygglov för att konvertera en under året uppsagd kommersiell lokal till två bostadsrätter. Stockholms stadsbyggnadskontor avslog ansökan men efter överklagan till Stadsbyggnadsnämnden erhöll föreningen bygglov den 13 december 2024. Byggstart av projektet, genom föreningens anlitate entreprenör, kunde ske i februari 2025 i anslutning till att startbesked lämnats, och lägenheterna beräknas kunna tillträdas vid midsommar. Merparten av den vid upplåtelsen erhållna likviden planeras gå till extraamortering av föreningens lån. Föreningen har två visstidsuthyrda lägenheter som kommer att omvandlas till bostadsrätter och upplåtas under 2025 och 2026, vilket också kommer att möjliggöra extraamorteringar på utestående lån. Föreningen fortsätter därutöver att utreda andra möjligheter att utnyttja lokaler eller friställa ytor till upplåtelsebara bostadsrätter.

Föreningen har tidigare försökt häva det blockhyreskontrakt med SSSB som omfattar 30 lägenheter. Ärendet prövades i Hyresnämnden, där föreningen fick avslag, men överklagades därför av föreningen till Svea Hovrätt som avslog överklagandet i augusti 2023. Frågan har emellertid återigen aktualiserats och parterna kommer att inleda diskussioner under våren 2025. Motivet för föreningen är att kunna upplåta lägenheterna med bostadsrätt för att stärka sin ekonomi via amortering av befintliga lån. Grannföreningen Silvieberg träffade en uppgörelse 2021 med SSSB rörande ett motsvarande blockhyreskontrakt och har successivt sålt merparten av lägenheterna, vilket möjliggjort amorteringar på Silviebergs lån.

Tidigare planer på att få till stånd ett låst cykelförråd på föreningens mark har visat sig kräva bygglov. Detta förutsätter i sin tur en ansökan om planändring eftersom vår fastighet har ett planstridigt läge och dessutom ligger på prickad mark, dvs. mark som har byggförbud. En ansökan om planändring, som skulle kräva ett stämmobeslut, är inte aktuell i närtid.

Slutligen följer styrelsen kontinuerligt stadens planarbete gällande Marieberg i syfte att föreningen skulle gynnas ekonomiskt med reducerad skuldsättning som följd. Under 2024 påbörjade styrelsen ett förstudiearbete gällande hur en användning av föreningens mark kan se ut och möjligheterna att få till en detaljplaneändring på delar av marken. Förstudien har lagts ned men framtaget material har arkiverats och kan ha ett värde för framtiden.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 17 900 489  | 15 227 885  | 13 588 705  | 12 332 592  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 779 177  | -1 692 322  | 3 709 341   | 3 140 240   |
| Soliditet (%)                                      | 31          | 32          | 36          | 35          |
| Kassalikviditet %                                  | 159         | 132         | 86          | 605         |
| Yttre fond                                         | 7 316 257   | 6 282 382   | 5 432 078   | 4 828 658   |
| Taxeringsvärde                                     | 583 400 000 | 583 400 000 | 583 400 000 | 432 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 936         | 767         | 698         | 623         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 65,5        | 62,3        | 64,2        | 63,3        |
| Skuldsättning per kvm med upplåten bostadsrätt, kr | 16 313      | 15 878      | 13 797      | 13 940      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 509      | 13 149      | 11 426      | 11 545      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 111         | 27          | 397         | 364         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 55          | 74          | 55          | 39          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 76          | 73          | 61          | 71          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 27          | 21          | 19          | 17          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 158         | 168         | 135         | 127         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,27        | 3,96        | 0,97        | 0,37        |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,43       | 20,70       | 19,79       | 22,39       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** – räntebärande skuld / årsavgift. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** – bostadsyta (BOA) och lokalyta (LOA) sammanslagna

**Kassalikviditet (%)** – omsättningstillgångar / (kortfristiga skulder exklusive skulder till kreditinstitut)

**Genomsnittlig skuldränta (%)** – räntekostnader / räntebärande skulder. Nyckeltalet visar föreningens räntekostnad under året i relation till genomsnittliga skuldsättningen mätt som genomsnittet av årets ingående och utgående skuld.

## Upplysning om negativt resultat

Resultatet 2024 är liksom för 2023 kraftigt påverkat av stigande låneräntor på föreningens lån, där genomsnittlig skuldränta för året är 4,27 procent (3,96 procent för 2023). Låneutgifterna är idag föreningens klart största åtagande. Föreningen har gjort välmotiverade höjningar av årsavgiften de senaste fem åren utan att fullt ut kompensera för höga räntekostnader. På samma sätt har årsavgiften inte sänkts när det funnits visst utrymme i tider av låga räntekostnader.

De senaste årens höga låneräntor har satt press även på föreningens ekonomiska sparande. Åren innan präglades av låneräntor väsentligt under 1 procent, med höga sparandenivåer som följd. Förväntningarna idag (mars 2025) är ett fortsatt något sjunkande ränteläge för i första hand återstoden av 2025. För 2025 i sin helhet budgeterar föreningen med en låneränta på ca 3 procent i snitt, och ett betydande resultatöverskott och sparande.

Grunden i en bostadsrättsförenings förmåga att kunna finansiera större planerade underhållsaktiviteter är ett sunt ekonomiskt sparande över tid. Genomsnittet av de senaste sex årens sparande, dvs. allt sedan markköpet 2019, uppgår till 243 kr/kvm. I kronor räknat innebär det ett sammanlagt sparande på 22 068 000 kr. För 2025 har föreningen budgeterat ett sparande på 335 kr/kvm, motsvarande 5 070 000 kr. Ett långsiktigt ekonomiskt sparande för att klara framtida underhåll bedöms ligga på åtminstone 250 kr/kvm totalyta. Styrelsen ser inte att förutsättningar finns för att sänka årsavgiften de närmaste åren utan räknar med att även fortsättningsvis som regel behöva göra mindre årliga höjningar på två procent för att kompensera för index- och avgiftshöjningar på föreningens kostnadssida.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 49 753 585        | -                                            | -                               | 49 753 585        |
| Upplåtelseavgifter       | 50 686 555        | -                                            | -                               | 50 686 555        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 6 282 382         | -                                            | 1 033 875                       | 7 316 257         |
| Balanserat resultat      | -8 597 811        | -1 692 322                                   | -1 033 875                      | -11 324 008       |
| Årets resultat           | -1 692 322        | 1 692 322                                    | -1 779 177                      | -1 779 177        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>96 432 389</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 779 177</b>               | <b>94 653 212</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 324 008        |
| Årets resultat      | -1 779 177         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-13 103 186</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 200 000          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -834 805           |
| Balanseras i ny räkning              | -13 468 381        |
|                                      | <b>-13 103 186</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT | 2024               | 2023              |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                    |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 17 900 489         | 15 227 885        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 9 523              | 199 788           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>17 910 013</b>  | <b>15 427 673</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                    |                   |
| Driftkostnader                                    | 4   | -5 405 282         | -5 595 765        |
| Underhållskostnader                               | 5   | -1 854 465         | -1 047 338        |
| Förvaltnings- och externa kostnader               | 6   | -755 877           | -566 021          |
| Personalkostnader                                 | 7   | -558 270           | -667 786          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8   | -2 618 761         | -1 927 840        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-11 192 655</b> | <b>-9 804 751</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>6 717 357</b>   | <b>5 622 923</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                    |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 119 803            | 56 525            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -8 616 338         | -7 371 770        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-8 496 535</b>  | <b>-7 315 245</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-1 779 177</b>  | <b>-1 692 322</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-1 779 177</b>  | <b>-1 692 322</b> |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                             | 9   | 296 767 773        | 253 361 069        |
| Markanläggningar                             | 10  | 95 825             | 95 825             |
| Maskiner och inventarier                     | 11  | 75 372             | 117 456            |
| Pågående projekt                             | 12  | 39 000             | 40 013 892         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 296 977 970        | 293 588 243        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>296 977 970</b> | <b>293 588 243</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 414 617            | 40 629             |
| Övriga fordringar                            |     | 65 617             | 65 466             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 591 090            | 434 899            |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 071 324          | 540 994            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                    |                    |
| Kassa och bank                               | 14  | 5 312 166          | 8 030 317          |
| Summa kassa och bank                         |     | 5 312 166          | 8 030 317          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>6 383 490</b>   | <b>8 571 311</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>303 361 460</b> | <b>302 159 553</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 49 753 585         | 49 753 585         |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 50 686 555         | 50 686 555         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 7 316 257          | 6 282 382          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>107 756 397</b> | <b>106 722 522</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -11 324 008        | -8 597 811         |
| Årets resultat                               |     | -1 779 177         | -1 692 322         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-13 103 186</b> | <b>-10 290 133</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>94 653 212</b>  | <b>96 432 389</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Mottagna depositioner                        |     | 206 825            | 206 825            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>206 825</b>     | <b>206 825</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 204 479 700        | 199 027 500        |
| Leverantörsskulder                           |     | 483 053            | 4 096 908          |
| Skatteskulder                                |     | 102 838            | 143 196            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 279 339            | 240 936            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 3 156 494          | 2 011 800          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>208 501 423</b> | <b>205 520 340</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>303 361 460</b> | <b>302 159 553</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>6 717 357</b>  | <b>5 622 923</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                    |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 618 761         | 1 927 840          |
|                                                                                 | <b>9 336 118</b>  | <b>7 550 763</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 119 803           | 56 525             |
| Erlagd ränta                                                                    | -7 546 996        | -7 340 935         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 908 926</b>  | <b>266 353</b>     |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                    |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -530 330          | 252 512            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -3 540 458        | 1 923 876          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-2 161 863</b> | <b>2 442 741</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -6 008 489        | -23 609 798        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-6 008 489</b> | <b>-23 609 798</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                    |
| Upptagna lån                                                                    | 7 000 000         | 28 000 000         |
| Amortering av lån                                                               | -1 547 800        | -1 922 500         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>5 452 200</b>  | <b>26 077 500</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-2 718 152</b> | <b>4 910 443</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>8 030 317</b>  | <b>3 119 874</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>5 312 166</b>  | <b>8 030 317</b>   |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lysbomben har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Byggnad             | 0,85 - 6,49 % |
| Om- och tillbyggnad | 2,89 - 5 %    |
| Inventarier         | 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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024              | 2023              |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder       | 11 733 900        | 9 617 796         |
| Hysesrabatt lokaler         | -5 632            | -34 751           |
| Hysesintäkter, bostäder     | 2 928 759         | 2 433 164         |
| Hysesintäkter, lokaler      | 2 909 753         | 2 823 243         |
| Fastighetsskatt             | 242 340           | 253 044           |
| Övriga intäkter             | 92 596            | 145 698           |
| Intäkter internet           | 36 380            | 35 700            |
| Hysesnedsättning bostäder   | -83 857           | -44 134           |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 46 250            | -1 875            |
| <b>Summa</b>                | <b>17 900 489</b> | <b>15 227 885</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024         | 2023           |
|-----------------|--------------|----------------|
| Övriga intäkter | 9 523        | 15 963         |
| Elstöd          | 0            | 183 825        |
| <b>Summa</b>    | <b>9 523</b> | <b>199 788</b> |

#### NOT 4, DRIFTKOSTNADER

|                                         | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Vidarefakturerings extern               | 8 026            | 17 960           |
| Fastighetsskötsel                       | 459 214          | 435 569          |
| Larm och bevakning                      | 10 424           | 0                |
| Fastighetsskötsel mark                  | 229 237          | 214 268          |
| Städning                                | 425 573          | 406 126          |
| Städning utöver avtal                   | 0                | 4 886            |
| Besiktningsskostnader våtrum            | 228 480          | 354 857          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 34 455           | 0                |
| Hissbesiktning                          | 41 346           | 0                |
| Serviceavtal                            | 88 366           | 87 335           |
| Trädgård                                | 17 232           | 20 192           |
| Vinterunderhåll                         | 60 400           | 104 449          |
| Mattservice                             | 43 078           | 41 422           |
| Fastighetsel                            | 835 680          | 1 112 769        |
| Fjärrvärme                              | 1 148 250        | 1 111 756        |
| Sophämtning grovavfall                  | 114 283          | 149 669          |
| Vatten                                  | 406 465          | 317 874          |
| Sophämtning hushållsavfall              | 215 180          | 153 413          |
| Fastighetsförsäkringar                  | 126 386          | 115 971          |
| Silvieberg hiss                         | 49 222           | 58 453           |
| Kabel-tv                                | 20 612           | 19 723           |
| Bredband                                | 101 000          | 101 000          |
| Fastighetsskatt/avgift                  | 606 300          | 597 690          |
| Förbrukningsmaterial                    | 136 072          | 170 382          |
| <b>Summa</b>                            | <b>5 405 282</b> | <b>5 595 765</b> |

| NOT 5, UNDERHÅLLSKOSTNADER                    | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande rep och underhåll övrigt              | 67 319           | 4 596            |
| Löpande rep och underhåll av bostadsrätter    | 133 621          | 53 290           |
| Löpande rep och underhåll lokaler             | 19 351           | 22 467           |
| Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen | 124 949          | 116 669          |
| Löpande rep och underhåll tvättstuga          | 68 808           | 161 270          |
| Löpande rep och underhåll ventilation         | 26 824           | 27 219           |
| Löpande rep VA/sanitet                        | 0                | 2 128            |
| Löpande rep och underhåll värme               | 32 969           | 30 266           |
| Löpande rep och underhåll hissar              | 204 110          | 148 245          |
| Löpande rep och underhåll trapphus/portar     | 94 681           | 132 022          |
| Löpande rep och underhåll lås och larm        | 86 284           | 120 056          |
| Löpande rep och underhåll vind/källare        | 29 713           | 2 296            |
| Löpande rep och underhåll soprum              | 23 848           | 36 548           |
| Rep och underhåll självrisk försäkringsskada  | 102 987          | 24 143           |
| Löpande rep och underhåll armaturer           | 4 197            | 0                |
| Planerat underhåll pumpgrop                   | 0                | 166 125          |
| Planerat underhåll lekplats                   | 12 306           | 0                |
| Planerat underhåll samlingslokal              | 394 298          | 0                |
| Planerat underhåll källarplan                 | 323 635          | 0                |
| Planerat underhåll uteplats Orlando           | 104 567          | 0                |
| <b>Summa</b>                                  | <b>1 854 465</b> | <b>1 047 338</b> |

| NOT 6, FÖRVALTNINGS- OCH EXTERNA KOSTNADER | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt          | 197 552        | 106 319        |
| Revisionsarvoden                           | 45 000         | 44 092         |
| Ekonomisk förvaltning                      | 237 410        | 229 436        |
| Överlåtelse-/pantsättningskostnad          | 48 141         | 39 173         |
| Markutveckling/övriga tjänster             | 227 773        | 147 001        |
| <b>Summa</b>                               | <b>755 877</b> | <b>566 021</b> |

| NOT 7, PERSONALKOSTNADER       | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                | 429 750        | 503 250        |
| Revisionsarvoden boenderevisor | 10 000         | 9 500          |
| Lön övrigt                     | 12 000         | 21 125         |
| Sociala avgifter               | 106 520        | 133 911        |
| <b>Summa</b>                   | <b>558 270</b> | <b>667 786</b> |

## NOT 8, AVSKRIVNINGAR

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Avskrivn byggnader                     | 1 689 337        | 972 528          |
| Avskrivning byggnader prestandahöjande | 887 340          | 887 340          |
| Avskrivning markanläggning             | 0                | 25 888           |
| Avskrivning maskiner                   | 42 084           | 42 084           |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 618 761</b> | <b>1 927 840</b> |

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 286 459 386        | 286 459 386        |
| Årets inköp                                   | 45 983 381         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>332 442 767</b> | <b>286 459 386</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -33 098 317        | -31 238 449        |
| Årets avskrivning                             | -2 576 677         | -1 859 868         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-35 674 994</b> | <b>-33 098 317</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>296 767 773</b> | <b>253 361 069</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>180 104 200</i> | <i>180 104 200</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 205 800 000        | 205 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 377 600 000        | 377 600 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>583 400 000</b> | <b>583 400 000</b> |

## NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 620 825         | 620 825         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>620 825</b>  | <b>620 825</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -525 000        | -499 112        |
| Avskrivningar                         | 0               | -25 888         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-525 000</b> | <b>-525 000</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>95 825</b>   | <b>95 825</b>   |

## NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                   |                   |
| Ingående                              | 1 901 373         | 1 901 373         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>1 901 373</b>  | <b>1 901 373</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                   |                   |
| Ingående                              | -1 783 917        | -1 741 833        |
| Avskrivningar                         | -42 084           | -42 084           |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-1 826 001</b> | <b>-1 783 917</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>75 372</b>     | <b>117 456</b>    |

## NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31        |
|--------------------------|---------------|-------------------|
| Vid årets början         | 40 013 892    | 16 404 095        |
| Anskaffningar under året | 6 176 252     | 23 609 797        |
| Färdigställt under året  | 46 151 144    | 0                 |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>39 000</b> | <b>40 013 892</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 245 807        | 108 851        |
| Fastighetsskötsel                                   | 114 510        | 108 892        |
| Försäkringspremier                                  | 137 747        | 126 386        |
| Kabel-TV                                            | 5 178          | 5 153          |
| Bredband                                            | 25 799         | 25 799         |
| Förvaltning                                         | 62 049         | 59 818         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>591 090</b> | <b>434 899</b> |

## NOT 14, KASSA OCH BANK

|               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 232 171          | 230 468          |
| SBAB          | 3 454 713        | 2 319 963        |
| SEB           | 1 625 282        | 5 479 886        |
| <b>Summa</b>  | <b>5 312 166</b> | <b>8 030 317</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                    | 2024-04-28               |                         | 4,52 %                  |                     | 171 150 000         |
| SEB                                    | 2024-02-28               |                         | 4,48 %                  |                     | 6 930 000           |
| SEB                                    | 2024-06-28               |                         | 4,60 %                  |                     | 6 965 000           |
| SEB                                    | 2024-09-28               |                         | 4,46 %                  |                     | 6 982 500           |
| SEB                                    | 2024-12-28               |                         | 4,51 %                  |                     | 7 000 000           |
| Nordea Hypotek AB                      | 2025-04-28               | 4,03 %                  |                         | 99 500 000          |                     |
| Nordea Hypotek AB                      | 2025-04-28               | 3,98 %                  |                         | 70 346 500          |                     |
| Nordea Hypotek AB                      | 2025-06-19               | 2,92 %                  |                         | 34 633 200          |                     |
| Summa                                  |                          |                         |                         | 204 479 700         | 199 027 500         |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         |                         | <b>204 479 700</b>  | <b>199 027 500</b>  |

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 2025 omsätts vid förfall.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 101 689          | 24 118           |
| El                                                      | 96 662           | 140 361          |
| Uppvärmning                                             | 138 264          | 167 181          |
| Utgiftsräntor                                           | 1 173 959        | 104 617          |
| Vatten                                                  | 36 634           | 28 521           |
| Uppl kostn renhållningsavg                              | 31 082           | 33 137           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 1 536 080        | 1 471 865        |
| Beräknat revisionsarvode                                | 42 124           | 42 000           |
| <b>Summa</b>                                            | <b>3 156 494</b> | <b>2 011 800</b> |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning       | 199 980 000 | 199 980 000 |

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lysbomben för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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 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 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. Risker 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.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm

---

Joakim von Schéele  
Styrelseledamot

---

Johan Olsson  
Styrelseledamot

---

Jonas Kasteng  
Styrelseledamot

---

Kajsa Lindståhl  
Styrelseledamot

---

Klas Benyammine Remahl  
Styrelseledamot

---

Paula Thunberg Bertolone  
Ordförande

---

Ulf Hallius  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Joakim Mattsson  
Revisor

---

Johan Svanberg  
Internrevisor

# 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 2024 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 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

Johan Svanberg  
Av föreningen vald revisor